

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/25/144

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Hier: Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf (Abwägungsbeschluss) und erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 15.10.2025 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	27.10.2025
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	27.10.2025

Sachverhalt:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange werden behandelt. Das Ergebnis der Behandlung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen macht sich die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Eigen. Unter Berücksichtigung der Abstimmung zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Reduzierung der Wohnbauflächen erforderlich. Unter Berücksichtigung der Maßgabe in der Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung ergibt sich eine Reduzierung der Wohnbauflächen. Im gleichen Zuge wird der Antrag eines Vorhabenträgers berücksichtigt, innerhalb des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb eines sonstigen Sondergebietes für ein Family Entertainment Center (FEC) zu schaffen. Die Gemeinde entscheidet bewusst, eine Angebotsplanung zu erstellen und gesamtheitlich die Wohnentwicklung und die Infrastrukturrentwicklung zu planen. So kann die planerische Konfliktbewältigung gesamtheitlich erfolgen.

Die Untersuchungen der Raumverträglichkeit werden durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im laufenden Planaufstellungsverfahren durchgeführt. Hierzu werden weitere Abstimmungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen erfolgen. Eine Standortuntersuchung ist erfolgt und der Standort für das FEC begründet worden. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch die entsprechenden Gutachten (verkehrstechnische Untersuchung, schalltechnische Untersuchung, Artenschutzfachbericht) bewertet und im Umweltbericht betrachtet. Die Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden ermittelt. Die Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen sind bis zum Abschluss des Planverfahrens zu bestimmen und abschließend festzulegen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann schadlos gesichert werden. Aus energetischer Sicht ergeben sich mehrere Möglichkeiten zur Energieversorgung. Favorisiert wird eine Versorgung durch GrünGas. Im Zuge des Abwägungsprozesses hat sich die Gemeinde entschieden, die Zahl der Vollgeschosse für die Mehrfamilienhäuser zu erhöhen. Anstelle des ursprünglichen Planungsziels zur Errichtung von Zweivollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss, wird nun die Variante in planungsrechtliche Festsetzungen umgesetzt, dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss oder viergeschossige Gebäude inklusive Staffelgeschoss zu errichten.

Darüber hinaus werden zusätzliche Nichtvollgeschosse ausgeschlossen. Die Entscheidung der Gemeinde basiert auf der Zielsetzung, den Wohnraum preiswert zur Verfügung zu stellen. Der Wohnraum soll vorrangig für ortsansässige Bevölkerung und für dringend benötigte Arbeitskräfte zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung dieses Belanges wird der ursprüngliche Ansatz zur Planung zurückgestellt. Eine Vereinbarkeit mit den landschaftlichen Gegebenheiten und dem Orts- und Landschaftsbild ist aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weiterhin gegeben. Durch eine umfassende Grüngestaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen wird hier eine Eingriffsminderung erfolgen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können unter Berücksichtigung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung des Zielkonzeptes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura-2000-Schutzgebietskulisse.

Das Beteiligungsverfahren mit den erneuten Entwürfen der Bauleitplanung wird durchgeführt. Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens ist der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, den textlichen Festsetzungen und Text Teil (B) und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:
 - südöstlich: durch die Klützer Straße (L03),
 - südwestlich: durch die Grundstücke der Wichmannsdorfer Straße Nr. 20a, Nr. 20b, Nr. 21a, Nr. 22, Nr. 23 und Nr. 24 im Ortsteil Wichmannsdorf,
 - nordwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - nordöstlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächenund der erneute Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt.
3. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes und der erneute Entwurf der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer

eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet erfolgt die öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.

In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.
5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/51101/56255000
	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 Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2025-09-09AbwEntw_B38Boltenhagen_1 öffentlich
2	2025-10-15_Boltenhagen_B38_BV_ErnEntwurf_Plan_groß öffentlich
3	2025-10-07_BoltenhagenB38_Teil-B_BV-ErneutEntw_6 öffentlich
4	2025-09-22_Bolte_B38_BG_BV_ErneutEntw_6+DB öffentlich
5	VU B-Plan 38 Boltenhagen - Erläuterungsbericht öffentlich
6	043Q2 B-Plan Nr. 38_Boltenhagen_2025-09-24 öffentlich
7	Anlage2_Light_House_Projektbeschreibung_Raumordnung öffentlich