

# Ostseebad Boltenhagen

## Niederschrift

---

### **Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Montag, 27.10.2025
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:20 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Festsaal, Klützer Straße 11 - 15, 23946 Boltenhagen

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Lars Schönian

##### Mitglieder

Björn Paul

Wolfgang Kupsch

Danny Holtz

Dietmar Lehmann

Christian Schmiedeberg

Jannik Tiede

Marcus Dittrich

Karsten Süß

##### Bürgermeister/in

Raphael Wardecki

##### Verwaltung

Maria Schultz

#### **Gäste:**

- Planungsbüro Mahnel - Frau Schauer und Herr Mahnel

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge zur Tagesordnung
3. Einwohnerfragestunde
4. Abstimmung zum Rederecht von nicht dem Ausschuss angehörenden Personen
5. Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (08.09.2025)
6. Bericht der Verwaltung
7. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
  - 7.1. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38  
Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss BV/12/25/145
  - 7.2. 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 BV/12/25/144
8. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

## Nichtöffentlicher Teil

9. Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung (08.09.2025)
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**

Herr Karsten Süß stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt „Einwohnerfragestunde“ auf die Tagesordnung zu setzen. Dem Antrag wird mit 4 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen zugestimmt.

Im Weiteren lässt der Ausschussvorsitzende über die so geänderte Tagesordnung abstimmen. Diese wird einstimmig bestätigt.

---

### **3 Einwohnerfragestunde**

1. B- Plan Nr. 38: Ein Einwohner hinterfragt die Beantwortung der im Vorentwurf vorgetragenen privaten Einwendungen. Die Frage wird in der Sitzung nicht beantwortet, da der B- Plan Nr. 38 Bestandteil der Tagesordnung ist.
  2. Landschaftsplan: Sachstand wird hinterfragt
  3. Ausgleichsmaßnahmen Dünenpromenade: Sachstand wird hinterfragt
  4. Grabenschau mit dem Wasser- und Bodenverband: Es wird hinterfragt, wer die Gemeinde bei den Grabenschauen vertritt.
  5. Tarnewitzer Bach: Die Grabenunterhaltung wird hinterfragt, ebenso die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen des Wasser- und Bodenverbandes (Überlaufschwelle) zum Schutz vor Binnenhochwasser.
- 

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

Der Ausschussvorsitzende lässt über das Rederecht für Vertreter vom Planungsbüro Mahnel und der Verwaltung abstimmen. Dem Rederecht wird einstimmig zugestimmt.

---

---

## **5 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (08.09.2025)**

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

---

## **6 Bericht der Verwaltung**

Entfällt aufgrund des engen Terminplanes bezüglich der nachfolgenden Gemeindevertretersitzung.

---

## **7 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils**

---

### **7.1 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38**

**BV/12/25/145**

**Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

Herr Mahnel erläutert ausführlich die Planungsunterlagen, deren Änderungen gegenüber dem Vorentwurf, die Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen und erläutert die im Verfahren aufgetretenen Sachverhalte (Erschließung, Verkehr, Schallschutz etc.).

Folgende Punkte werden diskutiert:

1. FEC: Erfordernis Prüfung Raumverträglichkeit
2. FEC: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Vorhaben
3. FEC: Planverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan
4. Wohnungsbau: zulässige Kapazitäten nach Vorgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf weitere Planungen in der Gemeinde, beispielsweise in Redewisch

#### **Beschluss:**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt und für die Veröffentlichung bestimmt.
3. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Vorbereitung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Anbindungen der vorhandenen Baugebiete an der Friedrich-Engels-Straße und der August-Bebel-Straße östlich der Klützer Straße,
  - Neuordnung der geplanten Wohnbaufläche und sonstigen Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes zur Schaffung von Wohnkapazitäten,
  - Erweiterung der Fläche für das sonstige Sondergebiet Sport und Freizeit im Hinblick auf die mögliche Unterbringung von touristischer Infrastruktur sowie lage- und flächenmäßig,
  - Südliche Erweiterung des sonstigen Sondergebietes Sport und Freizeit für die Vorbereitung des Family Entertainment Centers (FEC) in Verbindung mit der Rücknahme von Wohnbauflächen,
  - Berücksichtigung des Grünflächenkonzeptes innerhalb des Bereiches und Bewahrung einer Abstands- und Freihaltezone zwischen den Bauflächen und der Ortslage Wichmannsdorf.
4. Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich nördlich von Wichmannsdorf, westlich der Klützer Straße und wird wie folgt begrenzt:
- im Nordosten: durch die Klützer Straße,
  - im Südosten: durch die Ortslage Wichmannsdorf,
  - im Südwesten: durch Grünflächen,
  - im Nordwesten: durch die vorhandene Bebauung am Ahorn- und am Eichenweg sowie das Einkaufszentrum an der Klützer Straße.
5. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht 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.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
7. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	6
Ablehnung:	3
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

## **7.2 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**

**BV/12/25/144**

**Hier: Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf (Abwägungsbeschluss) und erneuter Entwurfs- und**

---

## Veröffentlichungsbeschluss

Herr Mahnel erläutert ausführlich die Planungsunterlagen, deren Änderungen gegenüber dem Vorentwurf, die Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen und erläutert die im Verfahren aufgetretenen Sachverhalte (Erschließung, Verkehr, Schallschutz etc.).

Folgende Punkte wurden diskutiert:

1. FEC: Erfordernis Prüfung Raumverträglichkeit
2. FEC: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Vorhaben
3. FEC: Planverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan
4. Wohnungsbau: zulässige Kapazitäten nach Vorgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf weitere Planungen in der Gemeinde beispielsweise in Redewisch

### **Beschluss:**

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

Die Gemeindevertretung 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	6
Ablehnung:	3
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

**8 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen**

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Schriftführung:

---

Lars Schönian

---

Maria Schultz