

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/26/032

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße Hier: Vorbereitung der Eckpunkte für den Entwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 19.02.2026 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	09.03.2026	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 gefasst.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden abgestimmt. Die Raumordnung hat mitgeteilt, dass die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Zuge des geplanten Neubaus nur jene Flächen positiv berücksichtigt, auf denen tatsächlich eine Entsiegelung stattfindet. Ansonsten müsste der kommunale Entwicklungsrahmen umgesetzt werden.

Die Gemeinde nimmt nur Flächen in Anspruch, die baulich vorgeprägt waren. Insofern ergibt sich keine Anrechnung auf den kommunalen Entwicklungsrahmen.

Im Rahmen der Projektvorbereitung wurden die Zielsetzungen weiter erörtert.

Vom Grunde her ist die Bebauung verschiedener Wohnformen vorgesehen. Im inneren Bereich sind Einzelhäuser vorgesehen. Straßenbegleitend sind zur Straße nach Redewisch Ausbau maßgeblich Reihenhäuser vorgesehen.

Dies ist im städtebaulichen Konzept für die Bewertung der Traufhöhen maßgeblich. Die Traufhöhe für die Reihenhäuser geht auf eine eindeutige Zweigeschossigkeit. Die Traufhöhe für das geplante Mehrfamilienhaus/Doppelhaus kann sich auch daran orientieren. Ansonsten werden geringere Traufhöhen für die Einzelhäuser mit Einliegerwohnung vorgesehen.

Vom Grundkonzept wird die ursprünglich angedachte gewerbliche Nutzung diskutiert. Die zwingende gewerbliche Nutzung auf einem der Grundstücke ist derzeit eher in Frage zu stellen. Die Interessenbekundungen haben gezeigt, dass gewerbliche Nutzungen eher im Hauptort gefragt sind. Unabhängig davon wären Ansiedlungen im Spektrum des allgemeinen

Wohngebietes soweit zulässig. Die Reservierung eines Grundstücks für gewerbliche Zwecke ist eher in Frage zu stellen.

Es bietet sich an, innerhalb des Gebietes die Wohnfunktion zu stärken. Diese soll in Form von:

- Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen,
- in Doppelhäusern mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder alternativ
- in einem Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohnungen umgesetzt werden.

Die Reihenhäuser würden mit einer Wohnung belegt werden.

Bei den Einzelhäusern kann die Einliegerwohnung als Dauerwohnung oder als Ferienwohnung mit vorgesehen werden. Es entspricht den Leitlinien zur Entwicklung des Wohnen- und Ferienwohnens in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Somit ist die Kapazität von 22 bis 26 WE in Abhängigkeit davon zu bewerten, wie die Doppelhäuser oder die Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Ansonsten ist es ein Gesamtmix an Angebot.

Die Erschließung soll verkehrsberuhigt über eine Einbahnstraße erfolgen. Die Nachnutzung der ehemals versiegelten Flächen steht hier im Vordergrund.

Die Anforderungen ergeben sich aus dem Gebäudekonzept nebst Erläuterungen, das als Nutzungskonzept beigefügt ist.

Die Zufahrt zu den Grundstücken soll maßgeblich von der inneren Erschließungsstraße erfolgen. Lediglich für ein Grundstück ist die Anbindung an die Redewischer Straße vorgesehen.

Im Konzept ist ein Spielplatz vorgesehen.

Das Planverfahren soll durch die Beteiligung der Behörden und TÖB mit dem Vorentwurf fortgeführt werden.

Voraussetzung ist die Bestätigung der Eckpunkte für die Erstellung des Vorentwurfs.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt das vorgelegte Konzept für die Erstellung des Vorentwurfs.

Eine Mischung verschiedener Bauformen

- Einzelhäuser mit Einliegerwohnung,
 - Reihenhäuser mit einer Wohnung und
 - Doppelhaus/alternativ Mehrfamilienhaus-maximal 6 Wohnungen
- wird begrüßt.

Die Gestaltung der Einliegerwohnung zu Zwecken der Finanzierbarkeit der Vorhaben und der Nutzung der Einliegerwohnung als Dauerwohnung oder Ferienwohnung wird zur Abstimmung empfohlen.

Eine Fläche für eine Gewerbeeinheit muss nicht vorgehalten werden; die Nutzung jedoch für

WA-typische Gewerbe und Freiberufler zugelassen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Die Kosten sollen von privaten Kostenträgern übernommen werden.	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Bolte B50 STGN öffentlich
2	1-Boltenhagen_B-50_Lageplan_260226 öffentlich
3	2-B-50 Nutzungskonzept Boltenhagen_Fingerhaus 260226 öffentlich
4	3-Bolte B50 STGN öffentlich

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-93/25
Datum: 05.09.2025

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 50 für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gem. § 17 LPIG
Ihr Schreiben vom: 19.08.2025 (Posteingang: 20.08.2025)
Ihr Zeichen: AB

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat die Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 50 für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehend aus einem Anschreiben mit einer kurzen Erläuterung des Vorhabens und Kartenmaterial vorgelegen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Redewisch. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das auf die Unterbringung von Familien orientiert ist. Zu diesem Zweck sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen. In diesem Zusammenhang erfolgt der Rückbau der ehemaligen Speicheranlagen und der Betonplatten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,78 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird für den Vorhabenbereich Wohnbaufläche dargestellt.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. Programmsätze 3.3.1 (1 und 2) RREP WM).

Die Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Energie, Ressourcen und Fläche vollzogen werden. Um die Neuversiegelung zu verringern, soll in der ganzen Region ein flächensparendes Bauen angestrebt werden (vgl. Programmsatz 4.1 (3) TF SE). Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Rückbau der noch vorhandenen Bebauung einschließlich der Betonplatten mit anschließendem (Wohnungs-)Neubau beabsichtigt. Sofern sich dies im weiteren Verfahren bestätigt, trägt das Vorhaben den Zielsetzungen der TF SE zum flächensparenden Bauen Rechnung.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig durch die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Der Vorhabenbereich befindet sich zwar auf einer Außenbereichsfläche. Mit dem Rückbau der ehemaligen Speicheranlagen und der Betonplatten ist jedoch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes verbunden. Es erfolgt somit die Neugestaltung einer bereits bebauten und anthropogen vorbelasteten Fläche. Vor diesem Hintergrund kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden.

Sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Der Gemeinde wird empfohlen, sich im Bauleitverfahren vertieft mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen und zu prüfen, welche Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des B-Plans Nr. 50 bestehen.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach soll nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden werden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Im Falle der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beläuft sich der kommunale Entwicklungsrahmen auf insgesamt 4,8 ha. Davon sind bereits 4,6 ha zum Zwecke einer wohnbaulichen Entwicklung im B-Plan Nr. 38 gebunden (Stand 23.07.2025). Sofern hier im weiteren Verfahren keine diesbezüglichen Änderungen mehr erfolgen, verbleibt ein Entwicklungsrahmen von 0,2 ha.

Mit der in Rede stehenden Planung ist der Rückbau von versiegelten Flächen vorgesehen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist jedoch derzeit nicht ersichtlich, in welchem Umfang die Entsiegelung bzw. eine Flächenneuanspruchnahme erfolgt. Dies ist im weiteren Verfahren mit konkreten Zahlen zu unterlegen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass

im Zuge der raumordnerischen Bewertung, mit Blick auf den geplanten Neubau, nur jene Flächen positiv berücksichtigt werden können, auf denen tatsächlich eine Entsiegelung stattgefunden hat. Ist die wohnbauliche Entwicklung auf Flächen vorgesehen, die derzeit nicht durch eine Versiegelung vorgeprägt sind (dies betrifft aus meiner Sicht Flächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 50), hat die Anrechnung auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu erfolgen.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel
Für die Gem. Ostseebad Boltenhagen
Schloßstr. 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 1.201 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, den 19.09.2025

nachrichtlich AfRL Westmecklenburg

Planungsanzeige B-Plan Nr. 50 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 19.08.2025

Sehr geehrte Frau Schultz,

die beabsichtigte Planung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Unabhängig davon ist die Erforderlichkeit (sobald und soweit) der Planung gem. § 1 Abs.3 BauGB in der Begründung darzulegen. Dabei sind die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 38 und 49 zu berücksichtigen. Insbesondere sind die hinzutretenden Wohneinheiten mit den sich daraus ableitenden Anforderungen zu beachten.

Im Vorfeld der Planung wird durch die untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangeltungsbereich problematisch ist und im Planverfahren abschließend zu klären ist, sowie die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen sind. Die untere Naturschutzbehörde verweist auf die Berücksichtigung der geschützten Baumreihe.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gielow

SB Bauleitplanung



- Legende:**
- EFH - Einfamilienhaus
 - ELW - Einliegerwohnung
 - RH - Reihenhaus
 - ZFH - Zweifamilienhaus
 - WE - Wohneinheit
 - DN - Dachneigung
 - KN - Kniestock
 - I - 1 Vollgeschoss
 - II - 2 Vollgeschosse



ALLES RICHTIG GEMACHT.

35066 • Frankenberg • Austraße 45
06451 504-0 • <http://www.fingerhaus.de> • info@fingerhaus.de

Erdgeschoss

Bauherr: Grundstückseigentümer
Neubaugeliet in Redewisch
Variante 3

Datum: 20.02.2026 Maßstab: 1:500 Zeichner: JKa/ AdG

© FingerHaus GmbH

Diese Zeichnung nebst Unterlagen ist Eigentum der Firma FingerHaus GmbH und darf ohne unsere Zustimmung weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden. Maßänderungen aufgrund technischer Änderungen vorbehalten. • Abbildungen mit Zusatzausstattung. Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauantrag genau berechnet.

Nutzungskonzept – Quartiersbebauung B-Plan Nr. 50 Redewisch

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 in Redewisch ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Bebauung erfolgt mit Gebäuden der FingerHaus GmbH.

Geplant sind 10 Grundstücke mit insgesamt 22–26 Wohneinheiten in Form von:

- 7 Einfamilienhäusern (je bis zu 2 WE)
- 1 Doppelhaus (2 WE je Haushälfte) oder 1 Mehrfamilienhaus (bis zu 6 WE)
- 2 Reihenhäusern (insgesamt bis zu 6 WE)

Die Bebauung orientiert sich in Maßstab, Kubatur und Dachform am ortstypischen Erscheinungsbild.

- Traufhöhen an den öffentlichen Straßen (Reihen- und Doppelhaus:) bis 6,75 m über EG RFB
- Traufhöhen an der inneren Erschließung: bis 4,75 m über EG RFB bzw. 5,00 m über Straßenmitte
- GRZ I: 0,4
- GRZ II: < 0,6
- Dachneigungen: 25°–45° der Hauptdächer

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine zentrale Ein- und Ausfahrt mit interner verkehrsberuhigter Einbahnstraße (Spielstraße). Fuß- und Radverkehr werden priorisiert. Eine ÖPNV-Haltestelle mit Anbindung an Boltenhagen und Grevesmühlen befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Quartier berücksichtigt Maßnahmen zur Energieeffizienz und Klimaanpassung (Wärmepumpen, optionale PV-Anlagen, Dachbegrünung). Die bestehende Baumreihe entlang der Straße „Redewisch Ausbau“ bleibt weitgehend erhalten.

Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich integrierten, klimaangepassten und nachhaltig ausgerichteten Wohnquartiers.

Wohnen mit Zukunft – Quartiersentwicklung in Redewisch

In attraktiver Lage entsteht ein modernes Wohnquartier mit 22–26 Wohneinheiten in hochwertiger Holzfertigbauweise der FingerHaus GmbH.

Der durchdachte Wohnungsmix aus Einfamilienhäusern, Doppelhaus und Reihenhäusern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Eigennutzung
- Mehrgenerationenwohnen
- Teilvermietung
- Ferienwohnen

Die Architektur verbindet moderne Gestaltung mit regionaler Einbindung. Unterschiedliche Gebäudehöhen schaffen eine lebendige Quartiersstruktur. Private Gärten, sonnige Terrassen und ein gemeinschaftlicher Spielplatz sorgen für hohe Wohnqualität.

Die verkehrsberuhigte Quartiersstraße stärkt das nachbarschaftliche Miteinander. Stellplätze mit optionaler E-Mobilitätsinfrastruktur bieten Zukunftssicherheit.

Dank nachhaltiger Energietechnik (Luft-Wasser-Wärmepumpen, optionale Photovoltaik, Lüftungskonzepten, Regenwassermanagement) profitieren Eigentümer langfristig von niedrigen Betriebskosten und hoher Energieeffizienz.

Die Nähe zu Boltenhagen sowie die gute Anbindung Richtung Grevesmühlen machen den Standort sowohl für Dauerwohnen als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Städtebauliches und technisches Konzept

Das Vorhaben umfasst die Realisierung eines Wohnquartiers mit 10 Baugrundstücken und 22–26 Wohneinheiten in Holzfertigbauweise der FingerHaus GmbH. Alle Häuser sind individuell planbar, Grundrisse, Aufteilungen, Öffnungen, Anbauteile sowie der Ausbaugrad sind für unsere Interessenten frei nach ihren Wünschen zu gestalten, je nach den baurechtlichen Erfordernissen.

Städtebauliche Parameter

- GRZ I: 0,4
- GRZ II: < 0,6
- 2 Vollgeschosse entlang der öffentlichen Straßen (Reihen- und Doppelhaus)
- reduzierte Traufhöhen entlang der inneren Erschließung
- Dachneigungen 25°–45°
- Spitzbodenausbau gemäß LBO möglich

Erschließung

- Zentrale Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsberuhigte Einbahnstraße (Spielstraße)
- Innere Leitungsführung für sämtliche Medien
- Geordnete Stellplatznachweise auf den Grundstücken

Entwässerung

- Regenwasserführung über Zisternen und schadlose Ableitung
- Abflussminderung durch Gründächer und versickerungsfähige Beläge
- Anschluss Schmutzwasser an das öffentliche Kanalnetz

Energieversorgung

- Luft-Wasser-Wärmepumpen (dezentrale Systeme), individuelle Lüftungskonzepte
- Optionale Photovoltaikanlagen
- Energieeffiziente Gebäudehülle

Freiraumstruktur

- Erhalt der bestehenden Baumreihe (bis auf Zufahrt)
- Private Gartenflächen
- Quartiersspielplatz
- Durchgrünung zur Klimaanpassung

Ziel ist ein ressourcenschonendes, klimaangepasstes Wohngebiet mit hoher städtebaulicher Integration und langfristiger Funktionsfähigkeit:

Ein Quartier mit Wertstabilität, Nachhaltigkeit und hoher Lebensqualität.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-93/25
Datum: 05.09.2025

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 50 für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gem. § 17 LPIG
Ihr Schreiben vom: 19.08.2025 (Posteingang: 20.08.2025)
Ihr Zeichen: AB

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat die Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 50 für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehend aus einem Anschreiben mit einer kurzen Erläuterung des Vorhabens und Kartenmaterial vorgelegen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Redewisch. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das auf die Unterbringung von Familien orientiert ist. Zu diesem Zweck sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen. In diesem Zusammenhang erfolgt der Rückbau der ehemaligen Speicheranlagen und der Betonplatten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,78 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird für den Vorhabenbereich Wohnbaufläche dargestellt.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. Programmsätze 3.3.1 (1 und 2) RREP WM).

Die Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Energie, Ressourcen und Fläche vollzogen werden. Um die Neuversiegelung zu verringern, soll in der ganzen Region ein flächensparendes Bauen angestrebt werden (vgl. Programmsatz 4.1 (3) TF SE). Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Rückbau der noch vorhandenen Bebauung einschließlich der Betonplatten mit anschließendem (Wohnungs-)Neubau beabsichtigt. Sofern sich dies im weiteren Verfahren bestätigt, trägt das Vorhaben den Zielsetzungen der TF SE zum flächensparenden Bauen Rechnung.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig durch die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Der Vorhabenbereich befindet sich zwar auf einer Außenbereichsfläche. Mit dem Rückbau der ehemaligen Speicheranlagen und der Betonplatten ist jedoch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes verbunden. Es erfolgt somit die Neugestaltung einer bereits bebauten und anthropogen vorbelasteten Fläche. Vor diesem Hintergrund kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden.

Sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Der Gemeinde wird empfohlen, sich im Bauleitverfahren vertieft mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen und zu prüfen, welche Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des B-Plans Nr. 50 bestehen.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach soll nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden werden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Im Falle der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beläuft sich der kommunale Entwicklungsrahmen auf insgesamt 4,8 ha. Davon sind bereits 4,6 ha zum Zwecke einer wohnbaulichen Entwicklung im B-Plan Nr. 38 gebunden (Stand 23.07.2025). Sofern hier im weiteren Verfahren keine diesbezüglichen Änderungen mehr erfolgen, verbleibt ein Entwicklungsrahmen von 0,2 ha.

Mit der in Rede stehenden Planung ist der Rückbau von versiegelten Flächen vorgesehen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist jedoch derzeit nicht ersichtlich, in welchem Umfang die Entsiegelung bzw. eine Flächenneuanspruchnahme erfolgt. Dies ist im weiteren Verfahren mit konkreten Zahlen zu unterlegen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass

im Zuge der raumordnerischen Bewertung, mit Blick auf den geplanten Neubau, nur jene Flächen positiv berücksichtigt werden können, auf denen tatsächlich eine Entsiegelung stattgefunden hat. Ist die wohnbauliche Entwicklung auf Flächen vorgesehen, die derzeit nicht durch eine Versiegelung vorgeprägt sind (dies betrifft aus meiner Sicht Flächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 50), hat die Anrechnung auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu erfolgen.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel
Für die Gem. Ostseebad Boltenhagen
Schloßstr. 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 1.201 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, den 19.09.2025

nachrichtlich AfRL Westmecklenburg

Planungsanzeige B-Plan Nr. 50 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 19.08.2025

Sehr geehrte Frau Schultz,

die beabsichtigte Planung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Unabhängig davon ist die Erforderlichkeit (sobald und soweit) der Planung gem. § 1 Abs.3 BauGB in der Begründung darzulegen. Dabei sind die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 38 und 49 zu berücksichtigen. Insbesondere sind die hinzutretenden Wohneinheiten mit den sich daraus ableitenden Anforderungen zu beachten.

Im Vorfeld der Planung wird durch die untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangeltungsbereich problematisch ist und im Planverfahren abschließend zu klären ist, sowie die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen sind. Die untere Naturschutzbehörde verweist auf die Berücksichtigung der geschützten Baumreihe.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gielow

SB Bauleitplanung