

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/26/031

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch 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 für den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen das Beteiligungsverfahren mit den Vorentwürfen durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und TÖB die im Beteiligungsprozess eingegangen sind sowie die Stellungnahme der Öffentlichkeit wird der Entscheidungsdokumentation beigelegt.

Die Planung ist unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung, der naturschutzfachlichen Belange und aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten fortgeführt worden. Es wurden Gutachten und Kontaminationsanalysen am Standort geführt. Diese haben Auswirkungen auf das Konzept. Das Konzept für die bauliche Entwicklung ist als Diskussionsgrundlage als Anlage beigelegt. Bereiche für die die Minimierung der Aufwendungen zur Sanierung erfolgen kann, sind aus dem baulichen Bereich zugunsten von Grünflächen für Bepflanzungen herausgenommen worden. Dadurch ergeben sich Verschiebungen innerhalb des Konzeptes. Als Anlage sind der ursprüngliche Vorentwurf und das derzeit favorisierte Konzept der Bauleitplanung beigelegt.

Es ergeben sich folgende Belange die im Zusammenhang auch mit der Schaffung des Ökopools außerhalb des Plangeltungsbereiches zu werten sind.

Die Zielsetzung besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet.

Unter Berücksichtigung und Würdigung des Bedarfs an Wohnraum ist beabsichtigt 2 Mehrfamilienhäuser zu errichten und innerhalb des Bereiches ansonsten Grundstücke für Einzel- und/ oder Doppelhäuser und Tinyhäuser vorzubereiten. Damit wird das ursprüngliche Konzept beachtet.

Aus Gründen der Finanzierbarkeit ist beabsichtigt insbesondere im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser eine Einliegerwohnung als Dauerwohnung oder als Ferienwohnung zuzulassen. Damit würde der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes weiterhin gewährleistet werden. Ein Bestandteil sollen weiterhin die Tinyhäuser bleiben.

Die Grundzüge gehen dahin, die Kapazitäten wie folgt festzulegen und zu erörtern:

- Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohnungen
- Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- Tinyhäuser mit 1 Wohneinheit.

Die Anforderungen ergeben sich hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und hinsichtlich der Kapazitäten auch aus wirtschaftlicher Sicht zur Sanierung des Standortes. Der Standort soll von den städtebaulichen Missständen beseitigt werden.

Die Grundstücke orientieren sich an dem in der Gemeinde vorhandenen Bedarf. Optimierungen der Grundstücksgröße als Zielsetzung sind möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung legt folgende Eckdaten für die Bebauung fest:

- Zulässigkeit der Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen
- Zulässigkeit der Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- Tinyhäuser mit 1 Wohneinheit.

Die Grünflächen werden unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes integriert.

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 B49 STGN-geschwärzt öffentlich
2	d2024-05-06_Boltenhagen_B49_Vorentwurf_Plan_groß öffentlich
3	d2024-05-06_Boltenhagen_B49_Vorentwurf_A4 öffentlich

4	d2024-05-06-Boltenhagen-B49_BG_Vorentwurf öffentlich
5	d2024-05-06-Boltenhagen-B49_TeilB-Text_Vorentwurf öffentlich
6	2026-01_Boltenhagen_B49_Städtebauliches Konzept öffentlich