

# 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