

Ostseebad Boltenhagen

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sitzungstermin:	Montag, 09.03.2026
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	21:30 Uhr
Ort, Raum:	Festsaal, Klützer Straße 11 - 15, 23946 Boltenhagen

Anwesend

Vorsitz

Lars Schönian

Mitglieder

Björn Paul

Wolfgang Kupsch

Danny Holtz

Dietmar Lehmann

Matthias Beckert

Vertretung für: Jannik Tiede

Marcus Dittrich

Karsten Süß

Bürgermeister/in

Raphael Wardecki

Verwaltung

Maria Schultz

Abwesend

Mitglieder

Christian Schmiedeberg

entschuldigt

Jannik Tiede

entschuldigt

Gäste:

- **Herr Mahnel, Planungsbüro Mahnel**
- **Frau Neuffer und ein Vertreter der Fingerhaus Fertighausfirma**
- **Herr Witt, Firma Markant**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Abstimmung zum Rederecht von nicht dem Ausschuss angehörenden Personen
5. Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (23.02.2026)
6. Bericht der Verwaltung
7. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
 - 7.1. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6a "Neuer Weg", 4. Änderung und Erweiterung
Hier: Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss BV/12/26/025
 - 7.2. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage
Hier: 4. Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss BV/12/26/030
 - 7.3. 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 BV/12/26/031
 - 7.4. 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 BV/12/26/032
 - 7.5. Ökokonto Redewisch MV/12/26/033
 - 7.6. B- Plan Nr. 38 für das Gebiet zwischen Wichmannsdorf und Einkaufszentrum
hier: Sachstandsbericht zur Weiterführung der Bauleitplanung MV/12/26/035
8. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

9. Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung (23.02.2026)

- 10. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
 - 10.1. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB (nichtöffentlich) BV/12/26/038
 - 10.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB (nichtöffentlich) BV/12/26/040
- 11. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen
- 12. 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 8 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Einwohnerfragestunde

1. Herr Steigmann hinterfragt, wann an dem Bebauungsplan Albin-Köbis-Siedlung weitergearbeitet wird. Es finden illegale Umnutzungen statt, der Denkmalschutz für das Ensemble ist aufgehoben und einige Eigentümer wollen sanieren. Herr Mahnel beantwortet diese Anfrage. Gespräche mit den Eigentümern, die sanieren wollen, haben bereits stattgefunden. An dem Bebauungsplan wird weitergearbeitet, sofern dies auf Grund der Kapazitäten im Planungsbüro möglich ist.
 2. Herr Steigmann hinterfragt die Ausgleichsmaßnahmen Dünenpromenade und Baumersatzpflanzungen für den VE-Plan Nr. 19 Baltic Quartier. Die Anfrage wird von der Kurverwaltung und dem Amt zur kommenden Sitzung beantwortet.
 3. Herr Steigmann hinterfragt den Planungsstand Landschaftsplan. Momentan wird aus Kapazitätsgründen nicht am Landschaftsplan gearbeitet.
 4. Herr Steigmann hinterfragt die Maßnahmen zum Binnenhochwasser: Redewisch, Überlaufschwelle, Graben Wichmannsdorf. Die Vorhaben Redewisch und der Graben Wichmannsdorf befinden sich in der Bearbeitungsphase. Das Vorhaben Überlaufschwelle Tarnewitzer Bach wird vom Wasser- und Bodenverband umgesetzt. Die entsprechenden Vereinbarungen mit der Gemeinde sind geschlossen.
-

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es werden keine Änderungsanträge gestellt.

4 Abstimmung zum Rederecht von nicht dem Ausschuss angehörenden Personen

Der Ausschussvorsitzende lässt über das Rederecht für die Gäste und die Verwaltung abstimmen. Dem Rederecht wird einstimmig zugestimmt.

5 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (23.02.2026)

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

6 Bericht der Verwaltung

1. Mit der Straßeninstandsetzung wurde bereits durch den Bauhof begonnen, größere Maßnahmen werden ab der 11. KW von der Firma Raida umgesetzt. Für die Sanierung Kreisel und Ostseeallee wird morgen ein Angebot der Firma erwartet.
2. Klinker Neubau Feuerwehrgerätehaus: Koogbrand grau oder graubunt wird von den Bauausschussmitgliedern und den Vertretern der FFW festgelegt.

7 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

7.1 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6a "Neuer Weg", 4. Änderung und Erweiterung

BV/12/26/025

Hier: Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht wird gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Internetveröffentlichung durchzuführen.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

**7.2 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang
zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage**

BV/12/26/030

Hier: 4. Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Folgendes ist in den Plan einzuarbeiten: Wall an der Grundstücksgrenze.

Beschluss:

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der 4. Erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1 für das Gebiet, begrenzt
 - im Nordosten: durch Grünflächen/ landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Straße "Zum Sportplatz",
 - im Osten: durch die Sportanlage,
 - im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
 - im Nordwesten: durch die Klützer Straße,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften und die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur erneuten Veröffentlichung bestimmt.
2. Der 4. Erneute Entwurf der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften und die dazugehörige Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von 6 Wochen erneut öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.
4. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn 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.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

7.3 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch

BV/12/26/031

Hier: Vorbereitung der Eckpunkte für den Entwurf

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Eckdaten für die Bebauung festzulegen:

- 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.
- Lage des Rad- und Gehweges soll so verändert werden, dass dieser straßenbegleitend geführt wird.
- Für die Spielgeräte entlang des Rad- und Gehweges soll eine zentrale Stelle gefunden werden, dort soll ein Spielplatz errichtet werden
- Die Durchgangsstraße soll als öffentliche Straße festgesetzt werden.
- Die Löschwasserversorgung ist zu überprüfen.
- Die Grünflächen werden unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes integriert.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

7.4 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße

BV/12/26/032

Hier: Vorbereitung der Eckpunkte für den Entwurf

Beschluss:

Der Bauausschuss 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.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	7
Ablehnung:	1
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

7.5 Ökokonto Redewisch

MV/12/26/033

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, dass die Ökokontomaßnahme parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 49 für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch abzustimmen und zu regeln ist. Die Ökopunkte sind baulichen Maßnahmen und Eingriffen im Gemeindegebiet zuzuordnen. Inhaltlich sollen neben dem vorgestellten Konzept folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Vorhaltung der Trasse zur Weiterführung des Rad- und Gehweges aus dem B- Plan Nr. 49 heraus.
- Vorzugsvariante für die Dachbegrünung wird die „schmale Variante“

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

7.6 B- Plan Nr. 38 für das Gebiet zwischen Wichmannsdorf und Einkaufszentrum

MV/12/26/035

hier: Sachstandsbericht zur Weiterführung der Bauleitplanung

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

8 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Lars Schönian

Schriftführung:

Maria Schultz