

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/26/058

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch hier: Beschluss über die Eckpunkte für den Entwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> A. Burda	<i>Datum</i> 23.04.2026 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	11.05.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	28.05.2026	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 waren der Diskussionsunterlage im Bauausschuss am 09.03.2026 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 wurde am 09.03.2026 im Bauausschuss erörtert und diskutiert. Das Konzept vom 09.03.2026 wird der Diskussion beigelegt. Bereiche für die die Minimierung der Aufwendungen zur Sanierung des Bodens erfolgen kann, sind aus dem baulichen Bereich zugunsten von Grünflächen für Bepflanzungen herausgenommen worden. Dadurch ergeben sich Verschiebungen innerhalb des Konzeptes. Das ursprüngliche Konzept gemäß Vorentwurf wurde abgeändert.

Das nach dem 09.03.2026 finalisierte Konzept, das Anlage der Beschlussvorlage ist, berücksichtigt zusätzlich Flächen für den inneren Spielplatz. Zugunsten des Spielplatzes wurden die Flächen für Tiny-Häuser von der Grundstücksgröße und von der Anzahl reduziert. Folgende Eckpunkte werden nach Erörterung im Bauausschuss vom 09.03.2026 berücksichtigt und beachtet.

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 Tiny-Häuser 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 Tiny-Häuser bleiben. Bei den Mehrfamilienhäusern soll ein Spielplatz für die Öffentlichkeit angelegt werden.

Folgende Grundzüge sind bei der Planung zu beachten und zugrunde zu legen. Die Erörterung fand am 09.03.2026 statt und wird nun als Beschlussgrundlage bestätigt.

- Zulässigkeit der Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen – maximal 2 Mehrfamilienhäuser
- Zulässigkeit der Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- Tiny-Häuser mit 1 Wohneinheit
- Geh- und Radweg parallel zur Straße
- Integration eines Spielplatzes innerhalb des Gebietes
- gegebenenfalls zusätzlich Fitnessgeräte an der Straße in der Grünfläche
- Festsetzung einer öffentlichen Straße
- Sicherung der Löschwasserversorgung
- Grünflächenkonzept unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Aufwertung.

Die realisierbaren Kapazitäten sind mit bis zu 50 Wohneinheiten zu sichern, um das Nachnutzungskonzept wirtschaftlich umsetzen zu können.

Ferienwohnungen sind nur in Einzelhäusern und Doppelhaushälften und nur als Einliegerwohnung zulässig; Zweitwohnungen und Ferienwohnungen sind ansonsten auszuschließen.

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. Eine Gewerbeeinheit ist nicht mehr vorzuhalten, sollte jedoch im Rahmen der freiberuflichen Tätigkeit oder als nicht störender Gewerbebetrieb innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig bleiben. Es handelt sich hier um ein Angebot.

Die Grundstücke orientieren sich an dem in der Gemeinde vorhandenen Bedarf.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen legt folgende Eckdaten für die Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 49 fest:

- Zulässigkeit der Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen – maximal 2 Mehrfamilienhäuser
- Zulässigkeit der Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- Tiny-Häuser mit 1 Wohneinheit
- Geh- und Radweg parallel zur Straße
- Integration eines Spielplatzes innerhalb des Gebietes
- gegebenenfalls zusätzlich Fitnessgeräte an der Straße in der Grünfläche
- Festsetzung einer öffentlichen Straße
- Sicherung der Löschwasserversorgung
- Grünflächenkonzept unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Aufwertung.

Die realisierbaren Kapazitäten sind mit bis zu 50 Wohneinheiten zu sichern, um das Nachnutzungskonzept wirtschaftlich umsetzen zu können.

Ferienwohnungen sind nur in Einzelhäusern und Doppelhaushälften und nur als Einliegerwohnung zulässig; Zweitwohnungen und Ferienwohnungen sind ansonsten auszuschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	Anlage1_2026-01_Boltenhagen_B49_Städtebauliches Konzept öffentlich
2	Anlage2_2026-05-06_Boltenhagen_B49_Konzept_BV_Entw öffentlich