

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/26/059

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße hier: Beschluss über die Eckpunkte für den Vorentwurf

<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 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 Entsigelung 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 am 09.03.2026 weiter erörtert und präzisiert.

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 wurde die ursprünglich angedachte gewerbliche Nutzung diskutiert. Die zwingende gewerbliche Nutzung auf einem Grundstück vorzuhalten ist nicht mehr das Ziel der Gemeinde. Die Interessenbekundungen haben gezeigt, dass gewerbliche Nutzungen eher im Hauptort gefragt sind. Die Zulässigkeit im Rahmen der Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes für Freiberufler und nicht störende Dienstleister sollen weiterhin gegeben sein.

Maßgebliches Ziel ist es, innerhalb des Gebietes die Wohnfunktion zu stärken und zu entwickeln. Folgende Ziele werden festgelegt:

- Einzelhäuser mit Einliegerwohnung, die auch zu Ferienzwecken genutzt werden kann

- Reihenhäuser mit einer Wohnung und
- Doppelhaus mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, bei ggf. einer zum Ferienwohnen genutzten Wohnung als Einliegerwohnung
- alternativ zum Doppelhaus Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohnungen.
- Gestaltung der Einliegerwohnung zu Zwecken der Finanzierbarkeit der Vorhaben und der Nutzung als Dauerwohnung oder Ferienwohnung,
- Verzicht auf die Gewerbeinheit, bei Beachtung, dass WA typische Dienstleister, Gewerbe und Freiberufler zulässig sind,
- Festsetzung der Traufhöhe mit 4,75 m über Bezugspunkt,
- für die Reihenhäuser ist eine größere Traufhöhe bei Berücksichtigung der 2-Geschossigkeit zulässig,
- Sicherung des öffentlichen Spielplatzes,
- Dachneigung 25 bis 45 Grad,
- Öffentliche Straße als Einbahnstraße,
- Kapazität von bis zu 26 Wohneinheiten,
- maximale GRZ 1 von 0,4.

Maximale Ausnutzung der GRZ von 0,4 unter Berücksichtigung der konkreten Standortanforderungen und der Nachnutzung des bisher vollversiegelten Standortes. Deshalb ergibt sich die Ausnahme von den ansonsten Regelungen der geringeren Grundflächenzahl für Baugebiete im Ostseebad Boltenhagen. Auch im B-Plan Nr. 38 ist eine GRZ 1 von 0,4 vorgesehen.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes kann die Lage des Spielplatzes noch variieren. Die konzeptionellen Absichten können sich nach Erstellung erforderlicher Altlasten und Sanierungsgutachten noch ändern. Die Kapazität wird mit maximal 26 Wohneinheiten unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und Nachnutzung befürwortet. Die Zielsetzungen wurden nach der Erörterung im Bauausschuss noch präzisiert.

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

Die Kapazität von 22 bis 26 WE hängt davon ab, wie die Doppelhäuser oder die Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Ein Gesamtmix an Angebot verschiedener Wohnformen wird als vorteilhaft angesehen.

Die Erschließung soll verkehrsberuhigt über eine Einbahnstraße als öffentliche Straße erfolgen. Maßgeblich ist die Nachnutzung der ehemals versiegelten Flächen.

Die Anforderungen ergeben sich aus dem Gebäude- und Nutzungskonzept, das im Rahmen der Erörterung der Sitzung am 09.03.2026 vorgetragen wurde.

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

Der im Konzept vorgesehene Spielplatz kann hinsichtlich der Lage noch variieren.

Das Planverfahren soll durch die Beteiligung der Behörden und TÖB mit dem Vorentwurf fortgeführt werden. Auf der Grundlage der Eckpunkte ist der Vorentwurf zu erstellen und für das Beteiligungsverfahren vorzubereiten.

### **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 gewünscht.

Folgende Zielsetzungen für die Bebauung sind vorgesehen:

- Einzelhäuser mit Einliegerwohnung, die auch zu Ferienzwecken genutzt werden kann
- Reihenhäuser mit einer Wohnung und
- Doppelhaus mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, bei ggf. einer zum Ferienwohnen genutzten Wohnung als Einliegerwohnung
- alternativ zum Doppelhaus Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohnungen.
- Gestaltung der Einliegerwohnung zu Zwecken der Finanzierbarkeit der Vorhaben und der Nutzung als Dauerwohnung oder Ferienwohnung,
- Verzicht auf die Gewerbebeeinträchtigung, bei Beachtung, dass WA typische Dienstleister, Gewerbe und Freiberufler zulässig sind,
- Festsetzung der Traufhöhe mit 4,75 m über Bezugspunkt,
- für die Reihenhäuser ist eine größere Traufhöhe bei Berücksichtigung der 2-Geschossigkeit zulässig,
- Sicherung des öffentlichen Spielplatzes,
- Dachneigung 25 bis 45 Grad,
- Öffentliche Straße als Einbahnstraße,
- Kapazität von bis zu 26 Wohneinheiten,
- maximale GRZ 1 von 0,4

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Anlage/n:**

1	1-Boltenhagen_B-50_Lageplan_260226 öffentlich
2	2-B-50 Nutzungskonzept Boltenhagen_Fingerhaus 260226 öffentlich