

Ostseebad Boltenhagen

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sitzungstermin:	Montag, 11.05.2026
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

Ralf Hoffmann

Vertretung für: Christian Schmiedeberg

Jannik Tiede

Marcus Dittrich

Karsten Süß

Verwaltung

M. Schultz

Abwesend

Mitglieder

Christian Schmiedeberg

entschuldigt

Gäste:

- **Vorhabenträger und Planungsbüros zu den jeweiligen Punkten der Bauleitplanung**

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 (09.03.2026)
6. Bericht der Verwaltung
7. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
 - 7.1. Bebauung Flurstück 299/11 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen hier: Neubau einer Einrichtung für betreutes Wohnen einschließlich Tagespflege BV/12/23/169
 - 7.2. Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Wohnen mit Arztpraxen" Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss BV/12/26/063
 - 7.3. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 „Tarnewitz-Wohnen am Kurhaus“ Hier: Aufstellungsbeschluss BV/12/26/049
 - 7.4. 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 *weitere Anlage anbei* BV/12/26/058
 - 7.5. 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 BV/12/26/059
8. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

9. Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung (09.03.2026)

- | | | |
|--------|--|----------------|
| 10. | Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils | |
| 10.1. | Extensive Grünfläche in Tarnewitz, hier: Pflege durch den Bauhof | BV/12/26/046 |
| 10.2. | Öffentliche Ladeinfrastruktur am Parkplatz beim Banana-Jack, hier: Zusammenarbeit mit der WEMAG | BV/12/26/039 |
| 10.3. | Öffentliche Ladeinfrastruktur am Mariannenweg, hier: Zusammenarbeit mit der WEMAG | BV/12/26/053 |
| 10.4. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB (nichtöffentlich) | BV/12/22/317-3 |
| 10.5. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB und § 173 BauGB (nichtöffentlich) | BV/12/23/138-2 |
| 10.6. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB und §173 BauGB (nichtöffentlich) | GV Bolte/15/-1 |
| 10.7. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB (nichtöffentlich) | BV/12/23/005-1 |
| 10.8. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanens Nr. 2c "Reitstall" (nichtöffentlich) | BV/12/26/061 |
| 10.9. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanens Nr. 23 "Schwarzer Weg" (nichtöffentlich) | BV/12/26/062 |
| 10.10. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB (nichtöffentlich)
<i>Vorlage anbei</i> | BV/12/26/064 |
| 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. Niederschlagsentwässerung Ortslage Wichmannsdorf:

Ein Einwohner weist darauf hin, dass bei starken Regenfällen die bestehende Niederschlagswasserentwässerung nicht funktioniert und hinterfragt gleichzeitig das Konzept der Erstellung von Entwässerungsgräben beidseits außerhalb der Ortslage (nördlich und südlich). Seitens der Verwaltung wird erklärt, dass der südliche Graben jetzt im Sommer gebaut wird. Der nördliche Graben entfällt nach derzeitigem Konzeptstand. Die Entwässerung erfolgt dann über den B- Plan Nr. 38, sodass kein „Fremdwasser“ mehr das Entwässerungssystem der Ortslage belasten sollte.

2. B- Plan Nr. 38:

Ein Anwohner hinterfragt die Baumaßnahmen auf dem Grundstück. Seitens der Verwaltung wird erläutert, dass es sich hier um archäologische Voruntersuchungen handelt, da hier eine Verdachtsfläche für ein Bodendenkmal vorhanden ist. Dies ist eine Vorgabe aus dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan und muss zwingend umgesetzt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 35 T€.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Herr Kupsch stellt den Antrag, den TOP 10.5 auf Punkt 9 vorzuziehen, damit die Planerin Ausführungen machen kann. Dem Antrag wurde einstimmig zugestimmt. Im Weiteren wurde die geänderte Tagesordnung einstimmig bestätigt.

4 Abstimmung zum Rederecht von nicht dem Ausschuss angehörenden Personen

Der Bauausschussvorsitzende lässt über das Rederecht für Planer und Vorhabenträger entsprechend des jeweiligen Tagesordnungspunktes und der Verwaltung abstimmen. Dem Rederecht wird einstimmig zugestimmt.

5 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (09.03.2026)

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

6 Bericht der Verwaltung

1. Reparatur der Heizungsanlage Schule:
Instandsetzung erfolgt ab dem 22.05.2026.
2. B-Plan Nr. 38:
Archäologische Voruntersuchungen werden umgesetzt.
3. Erweiterung Aldi und Markt:
Bebauungsplan liegt derzeit öffentlich aus.

Herr Tiede betritt den Sitzungssaal. Somit sind nunmehr 9 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend.

7 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

7.1 Bebauung Flurstück 299/11 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen

hier: Neubau einer Einrichtung für betreutes Wohnen einschließlich Tagespflege

BV/12/23/169

Der Vorhabenträger und der Betreiber stellen sich vor und erläutern das Projekt.

Folgende Eckpunkte werden benannt:

Betreiber: Firma beschäftigt 180 Mitarbeiter, betreut zurzeit 500 Patienten ambulant, 20 Plätze betreutes Wohnen; für beantragtes Vorhaben wurde eine Bedarfsanalyse in Eigenregie erstellt.

Eckdaten zum Vorhaben:

1. 116 WE in zwei Gebäuden, 30 Plätze für Tagespflege; Bistro auch zugänglich für die Öffentlichkeit
2. Aufnahme erfolgt auch ohne Pflegegrad
3. Dichte der Bebauung wurde nicht geändert, Volumen ist erforderlich für die wirtschaftliche Betreibung
4. Barrierefreiheit ist in allen Wohnungen gegeben

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt dem Vorhaben für betreutes Wohnen, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern, einer Tagespflege, einem Restaurant sowie 196 Außenstellplätzen auf dem Flurstück 299/11 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen zu.

Das Vorhaben soll im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

7.2 Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Wohnen mit Arztpraxen"

BV/12/26/063

Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ einschließlich der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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:	9
Zustimmung:	6
Ablehnung:	3
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

7.3 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 „Tarnewitz-Wohnen am Kurhaus“

BV/12/26/049

Hier: Aufstellungsbeschluss

Schaffung von ca. 25 WE, Zufahrtsregelung muss im Verfahren überprüft werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit der Gebietsbezeichnung „Tarnewitz-Wohnen am Kurhaus“ gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Das Plangebiet in Boltenhagen mit einer Geltungsbereichsgröße von etwa 0,93 ha befindet sich unmittelbar nördlich der Tarnewitzer Straße und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 6/2, 6/3 und 6/7 der Flur 1, Gemarkung Tarnewitz. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Übersichtskarte dargestellt.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ausschließlich wohnbaulichen Zweckes dienenden Quartiers in der Ortslage Tarnewitz geschaffen werden. Es sollen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen, deren Wohnungen entweder von den Eigentümern genutzt werden oder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.
3. Die Kosten des Planverfahrens trägt der Flächeneigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten. Der Flächeneigentümer beauftragt das Planungsbüro Hufmann mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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

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

BV/12/26/058

hier: Beschluss über die Eckpunkte für den Entwurf

Im Planverfahren ist zu klären, wie die Eigentumsverhältnisse der Grundflächen geregelt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

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.

Abstimmungsergebnis:

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

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

BV/12/26/059

hier: Beschluss über die Eckpunkte für den Vorentwurf

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

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 Gewerbeeinheit, 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

Abstimmungsergebnis:

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

8 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Lars Schönian

Schriftführung:

M. Schultz