

# Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage  
BV/12/21/153  
öffentlich

## Beschlussauszug

aus der

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
vom 12.10.2021

---

### **Top 6.4 Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg, Kap. 4.1 Siedlungsstruktur und Kap. 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung, hier: 1. Beteiligungsstufe**

Die Beschlussvorlage muss bis zur Gemeindevertretung noch geändert werden. Dem Planungsbüro wird deshalb zusätzlich noch die Selbsteinschätzung der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

#### **Beschluss:**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, folgende Stellungnahme einzureichen:

1. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im RREP Westmecklenburg (2011) gemäß Programmsatz 3.3 (1) **(Z)** als Siedlungsschwerpunkt definiert. Siedlungsschwerpunkte sollen insbesondere die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen. In der Regel werden Siedlungsschwerpunkte als größere Hauptorte einer Gemeinde in den ländlichen Räumen definiert, die sich aufgrund der Kriterien wie Einwohnerzahl, Beschäftigtenzahl und Einzelhandelskapazität von anderen Gemeinden im ländlichen Raum abheben. Die Siedlungsschwerpunkte sollen so gesichert werden, dass sie in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den zentralen Orten die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Entwicklung beizutragen. Mit der Festlegung von Siedlungsschwerpunkten soll einer Schwächung der ländlichen Räume aufgrund der Ausdünnung der Zentralorte entgegengewirkt und im Sinne von Programmsatz 4.1 (1) LEP M-V ein Beitrag zum Erhalt der gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wirtschaft- und Wohnstandort unterstützt werden. Für die Gemeinde

Ostseebad Boltenhagen ist in diesem Zusammenhang maßgeblich, dass der Ortsteil Boltenhagen eng verbunden ist mit den angrenzenden Ortsteilen Tarnewitz und Redewisch und hier ein enger Zusammenhang besteht. Die Vorschläge zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung bewertet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wie folgt.

Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann in Wertung des Grobkonzeptes für die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 nicht allein eine rein quantitative Steuerung gemäß Berechnungsmethode im Grobkonzept für die zukünftige Entwicklungsstrategie zugrunde gelegt werden. Die quantitative Berechnung gemäß Grobkonzept dient sicherlich als Grundlage für die Grundsteuerung der Wohnbaukapazitäten. Die in den drei Varianten dargestellte quantitative Steuerung der Wohnbaukapazitäten kann die zukünftige Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Boltenhagen hinsichtlich der erforderlichen Bauflächenangebote und der infrastrukturellen Voraussetzungen nicht sicherstellen. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollte es Ziel sein, neben der quantitativen Grundsteuerung eine qualitative Bewertungsmatrix für die Gemeinden zu erstellen und die Besonderheiten jeder Gemeinde zu betrachten und zu bewerten. Die ermittelten allgemeingültigen Qualitätsmerkmale sollten mit den Gemeinden abgestimmt werden und für zukünftige Entscheidungen zugrunde gelegt werden. Die qualitative Bewertungsmatrix wäre die Grundlage für zusätzliche Kontingente für Wohnbaukapazitäten neben den Kontingenten der quantitativen Berechnungen. Die Siedlungsschwerpunkte als Ankerpunkte im ländlichen Raum zu nutzen, wird von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen begrüßt. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung aus der Kombination von quantitativen und qualitativen Aspekten kann maßgeblich Einfluss auf die bereitzustellenden Wohnbaukapazitäten und das erforderliche Bauflächenangebot haben. Das eine bedingt das andere. Für die Erfüllung der Aufgaben innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes an der Außenküste sind in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern.

2. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den Hauptort Boltenhagen selbst sind folgende qualitativen Merkmale und Entwicklungsstrategien zu berücksichtigen und zu bewerten:

- Siedlungsschwerpunkt
- Nahversorgung
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Kita
- Schule
- Soziale Infrastruktur/ medizinische Grundversorgung
- Arzt
- Zahnarzt
- Apotheke
- Pflegeheim
- Physiotherapie
- Seniorengerechter Wohnraum
- Dienstleistungseinrichtungen

- Bank
- Friseur
- Verkehrsinfrastruktur
- Anbindung an ÖPNV und Boltenhagener Bäderbahn Carolinchen, Boltenhagener Shuttle
- Bahnhof (Erreichbarkeit)
- Tourismusschwerpunktraum
- Arbeitsplatzangebot
- Gewerbestandort
- **Feuerwehr, Sportlerheim, Kirche, Hafen Kliniken, Begegnungsstätten, Hotels, Schwimmbäder, Vereine**

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es wichtig, dass bei aller Verallgemeinerung, eine auf die jeweilige Gemeinde bezogene Entwicklungsmöglichkeit

gewahrt wird. Die Konzentration der Entwicklungspotenziale auf den Hauptort ist Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sekundär. Das Ostseebad Boltenhagen selbst und Tarnowitz sind aus städtebaulicher Sicht als eine Einheit zu betrachten.

Die Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen ist aus Sicht der Gemeinde dringend geboten. Derzeit stellen die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten baulichen

Anlagen in Redewisch einen städtebaulichen Mispstand für das Landschaftsbild und das

Erscheinungsbild der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dar. Die Gemeinde Ostseebad

Boltenhagen hat u.a. das Ziel formuliert, vorrangig Innenbereichsflächen zu nutzen und

den Außenbereich zu schützen. Unter diesem Gesichtspunkt wurden zuletzt bauliche

Absichten im Außenbereich bewertet. In diesem Zusammenhang wird die Nachnutzung

bereits anthropogen vorbelasteter Flächen, wie z.B. in Redewisch, favorisiert.

3. Von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist, dass in Tourismusschwerpunkträumen der Erhaltung und Sicherung der Wohnfunktion in Dauerwohnungen größtmögliche Bedeutung beigemessen wird. Die fortwährende Umnutzung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder in Zweitwohnungen zur Freizeitnutzung bedingt einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige

Bevölkerung und somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Eine städtebauliche

Steuerung ist ohne Planung kaum möglich. Einer Umnutzung von Dauerwohnen in Ferienwohnen und Zweitwohnungen sollte entgegengewirkt werden; dies ist zumindest in

Tourismusschwerpunkträumen zur Aufrechterhaltung der Dauerwohnfunktion erforderlich

**4. Seitens der Gemeinde wird die Forderung aufgemacht zu überprüfen, ob die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits den Leistungsumfang für ein Grundzentrum hat. Sie beantragen eine Prüfung als Grundzentrum.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

