

Gemeinde Damshagen

Beschlussvorlage

BV/03/23/042

öffentlich

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Hettenhaußen	<i>Datum</i> 20.09.2023 <i>Verfasser:</i> Hettenhaußen, Antje
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Damshagen (Entscheidung)	18.10.2023	Ö

Sachverhalt:

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehender Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im Westen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf. In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgungsstandort zeitgemäß und zukunftsorientiert positioniert und sein langfristiger Fortbestand gesichert werden.

Der Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (CIMA, Juni 2022) als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt, um das flächenbegrenzte Ortszentrum Boltenhagen im flächenbeanspruchenden Lebensmitteleinzelhandel und in fachmarktorientierten Angeboten zu ergänzen. Die Gemeindevertretung hat das Strategiepapier am 28. Juni 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Um der Funktion als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort zum Ortszentrum Boltenhagen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie des Lebensmitteldiscounters erforderlich. Weitere im Plangebiet vorhandene Nutzungen werden im Zuge des Erweiterungs- und Modernisierungsvorhabens der Lebensmittelmärkte teils neu geordnet, teils aufgegeben.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6a aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a. Beide Bauleitplanverfahren erfolgen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen empfiehlt der Bürgermeisterin, zum vorliegenden Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

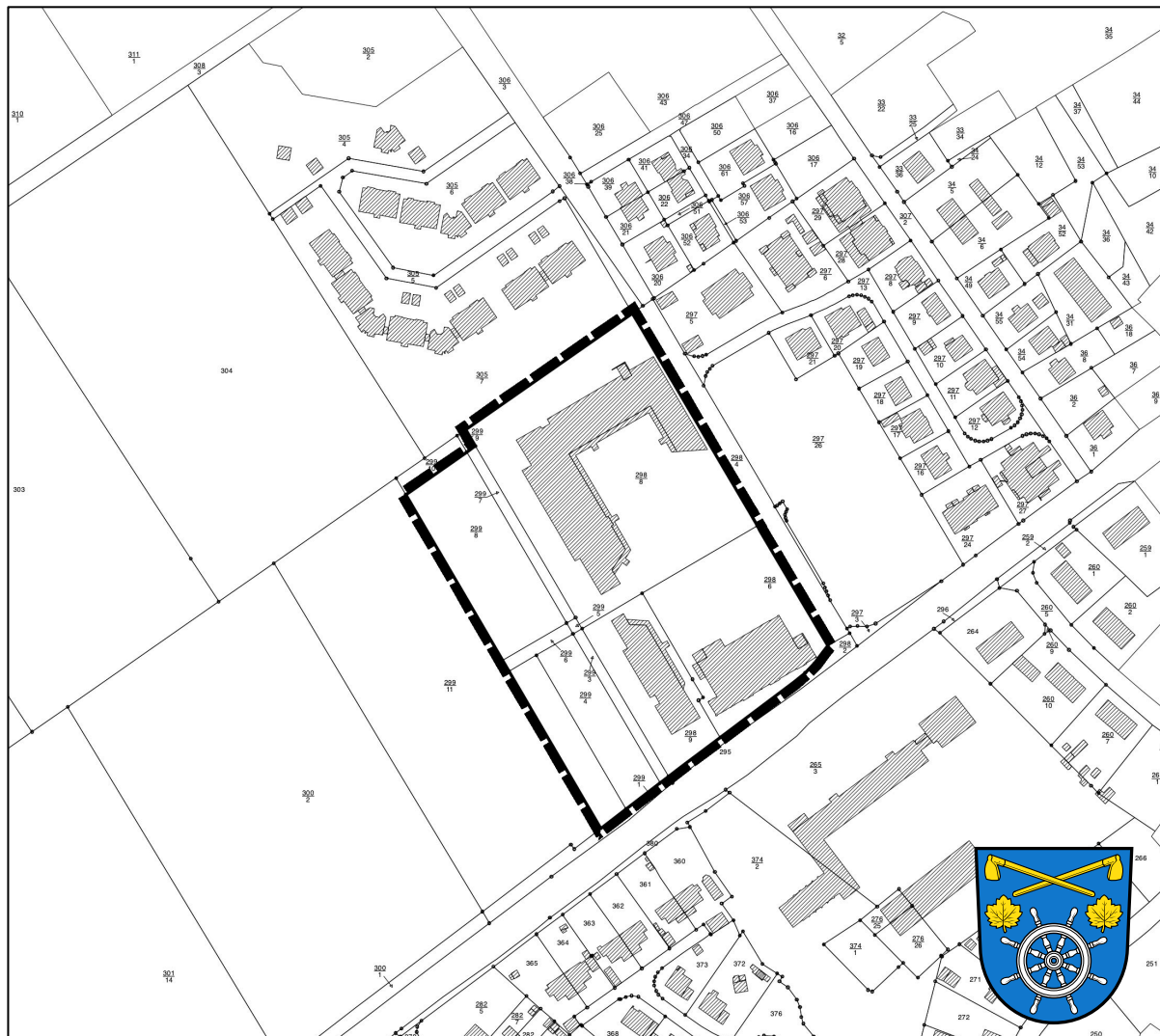
Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	15_Aenderung_Flaechennutzungsplan_Vorentwurf_Begrueundung öffentlich
2	15_Aenderung_Flaechennutzungsplan_Vorentwurf_Planzeichnung öffentlich
3	15_Aenderung_Flaechennutzungsplan_Vorentwurf_Planzeichnung_DIN A4 öffentlich



Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

— VORENTWURF —

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Juni 2023



Planverfasser:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	1
1.1. <i>Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf</i>	1
1.2. <i>Untersuchungen</i>	2
2. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.1. <i>Lage und Bestand des Plangebietes</i>	4
2.2. <i>Standortalternativen</i>	7
3. Planerische Rahmenbedingungen	10
3.1. <i>Raumordnung und Landesplanung</i>	10
3.1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)	10
3.1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)	12
3.2. <i>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</i>	13
3.2.1. Geltender Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2017)	13
3.2.2. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)	15
3.2.3. Landschaftsplan (1998)	15
3.2.4. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	16
3.2.5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope.....	16
3.2.6. Baumschutzsatzung (2021)	16
3.2.7. Masterplan Boltenhagen 2020	17
3.3. <i>Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen</i>	17
4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.....	20
5. Flächenangaben	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der 10 Minuten-Gehzeitzonen der Lebensmittelnahversorger in Boltenhagen, CIMA 2022	8
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, 10. Änderung	14
Abbildung 5: Gesamtübersicht des Einzelhandelsbesatzes im Ostseebad Boltenhagen, CIMA 2022.....	19

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans soll mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Entwurf dieses Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am __.__.20__ den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom __.__.20__ bis zum __.__.20__ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am __.__.20__ ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__ durchgeführt. Im Zeitraum vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__ fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.20__ gemäß § 4 Absatz 1 BauGB statt. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am __.__.20__ den Entwurf des Flächennutzungsplans sowie die Begründung und den Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.20__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Flächennutzungsplans hat mit seiner Begründung und dem Umweltbericht vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom __.__.20__ wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum __.__.20__ zum Flächennutzungsplanentwurf Stellung zu nehmen. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am __.__.20__ geprüft und das Ergebnis mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Flächennutzungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in ihrer Sitzung vom __.__.20__ beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 6 Absatz 5 BauGB __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit dieser Bekanntmachung wirksam geworden.

1.2. Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurden folgende Dokumente herangezogen sowie Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt:

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 1993, letzte Änderung 2016 – Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), 2011 – Regionaler Planungsverband Westmecklenburg
- Flächennutzungsplan (FNP), 2004, in der Fassung der 13. Änderung 2017 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg, 2008 – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Landschaftsplan, 1998 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Baumschutzsatzung, 2021 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Masterplan Boltenhagen (MPB), 2020 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen, 2022 - CIMA Beratung + Management GmbH
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lebensmittelnahversorger im Einkaufszentrum Kastanienallee in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2022 – CIMA Beratung + Management GmbH
- Verkehrstechnische Untersuchung für die Erweiterung des Einzelhandelsstandort an der Kastanienallee in Boltenhagen, 2022 – LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH
- Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung, 2022 – Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH
- Erläuterungen Konzept Niederschlagswasserableitung, 2023 – Ingenieurbüro Möller
- Schalltechnische Untersuchung zur Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a, 2023 – LAIRM Consult GmbH
- Hinweis: Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird nachgereicht

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der hier vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehenden Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im westlichen Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgerstandort zeitgemäß und zukunftsorientiert positioniert werden. Dem Nahversorgungsstandort kommt eine Funktion als funktionaler Ergänzungsstandort des Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Boltenhagen zu. Sein langfristiger Fortbestand soll gesichert werden. Um diese Ziele städtebaulich zu erreichen, wird parallel die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ für dieses Gebiet aufgestellt. In diesem sollen zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Nahversorgungszentrum“ und „Einzelhandel“ sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kommt aufgrund der Lage an der Mecklenburgischen Ostseeküste eine hohe touristische Bedeutung zu. Es herrscht eine kontinuierlich steigende Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs durch die Wohnbevölkerung und besonders durch die Tages- und Übernachtungsgäste vor. Der Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (CIMA, Juni 2022) als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt, um das flächenbegrenzte Ortszentrum Boltenhagen im flächenbeanspruchenden Lebensmitteleinzelhandel und fachmarktorientierten Angebot zu ergänzen. Die Bestandsobjekte des Ergänzungsstandortes sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße und ihres bautechnischen Zustandes nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Um der Funktion als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort zum Ortszentrum Boltenhagen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie des Lebensmitteldiscounters erforderlich. Die raumordnerische Verträglichkeit der durch das Vorhaben vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung wird auf Ebene des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche gesichert. Das Planvorhaben soll die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen langfristig nachfragegerecht verbessern und sichern. Die Planung liegt damit im Interesse der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung.

Die Sicherung der Nahversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Darüber hinaus begünstigt die Bündelung der Nahversorgungsangebote hier in verkehrsgünstiger Lage an der Hauptverkehrsachse Klützer Straße (L03) die Reduzierung notwendiger Verkehrsfahrten in das benachbarte Grundzentrum Klütz und führt somit zu kürzeren Versorgungsfahrten der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Planung kann dadurch ein Beitrag zur Vermeidung von Emissionen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB geleistet und eine allgemeine Vermeidung und Verringerung des Verkehrsaufkommens erreicht werden. Ergänzend ist der Nahversorgungsstandort durch einen Haltepunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in das überörtliche Nahverkehrsnetz eingebunden und dadurch aus den anderen Ortsteilen und Gemeinden gut zu erreichen.

Das gewünschte Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben und die dafür vorgesehene Bebauungsplanänderung lassen sich aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickeln. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich nicht mit den Darstellungen des

Flächennutzungsplans vereinen. Aus diesem Grund ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich.

2.1. Lage und Bestand des Plangebietes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt in Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg, rund 25 Kilometer nordwestlich der Hansestadt Wismar. Die Gemeinde gehört dem Amt Klützer Winkel an und befindet sich zudem in der Metropolregion Hamburg. Der Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südwestlichen Ortseingang des Ortsteils Boltenhagen an der Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03). Das Änderungsgebiet umfasst ca. 2,5 ha und befindet sich ca. 600 Meter vom zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ entfernt.

Nordwestlich des Änderungsgebietes befinden sich Gehölzstreifen und eine Grünfläche, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt. Im Nordosten folgt die Straße Kastanienallee von Nordwest nach Südost. Im Südosten verläuft die von Nordost nach Südwest verlaufende angrenzende Straße „Klützer Straße (L03)“. Im Südwesten umfasst der Änderungsbereich in Teilen die an den Bestand angrenzenden Grünflächen. Konkret wird der Geltungsbereich in der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von den Flurstücken 299/9, 299/10 und 305/7
- im Nordosten vom Flurstück 298/4
- im Südosten vom Flurstück 282/2 (tlw.) und
- im Südwesten von den Flurstücken 299/1 (tlw.) und 299/11 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst

- die Flurstücke 298/6, 298/8, 298/9, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8 und 299/11 (tlw.) als private Grundstücksfläche

der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen.

Nutzung und Umgebung

Das Änderungsgebiet wird überwiegend durch den bestehenden Nahversorgungs- und Fachmarkstandort sowie zugehörige Flächen für Stellplatzanlage und die Anlieferung geprägt. Der südwestliche Teil des Gebietes umfasst einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar an das Änderungsgebiet ein ausgeprägter Gehölzbestand auf einer Grünfläche an das Plangebiet an, welcher Teil der Freianlage der Ferienwohnanlage am Ahornweg ist. Dieses Gebiet stellt der Flächennutzungsplan als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnung“ dar. Im Nordosten außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine an die Kastanienallee angrenzende und über diese erschlossene öffentliche Stellplatzanlage, wohinter Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ anschließen. Weiter östlich beginnt das Ortszentrum Boltenhagen mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie touristischen Nutzungen. Der Flächennutzungsplan enthält in diesem Bereich mehrere Darstellungen von Mischgebieten sowie weiter östlich von mehreren Sonstigen Sondergebieten mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen wie z.B. „Hotel“, „Einkauf“, „Wochenendhäuser“ und

„Fremdenbeherbergung“. Im Südosten grenzt auf der Südostseite der Klützer Straße (L03) außerhalb des Änderungsgebietes der Standort einer Grundschule auf einer Fläche für Gemeinbedarf an. Diese befindet sich in einem überwiegend durch Allgemeine Wohngebiete geprägten Gebiet. Im Südwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die im Flächennutzungsplan bereits als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport / Freizeit“ sowie durch ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Verkehr und Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist durch die südöstlich angrenzende Hauptverkehrsachse, die Klützer Straße als Landstraße, sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L03 (Klützer Straße) verbindet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit der benachbarten Stadt Klütz und stellt zudem eine direkte Verbindung über die Stadt Grevesmühlen zur Landeshauptstadt Schwerin dar. Die Klützer Straße führt in Richtung Nordosten vom Änderungsbereich direkt in das Ortszentrum Boltenhagen und das weitere Gemeindegebiet. Es befinden sich zudem mehrere Haltestellen mit mehreren Buslinien in fußläufiger Nähe zum Änderungsbereich. Parallel zur Klützer Straße verlaufen beidseitig kombinierte Rad- und Fußwege, die sich nordwestlich der Straße in die Kastanienallee fortsetzen.

Immissionen

Das Änderungsgebiet ist derzeit nur geringfügig durch Immissionen betroffen. Es gibt keine bedeutenden emittierenden gewerblichen Nutzungen, abgesehen von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, in der näheren Umgebung. Zu beachten sind jedoch die Immissionen, insbesondere Lärm, aus dem Straßenverkehr, mit der angrenzenden Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) sowie den in näherer Umgebung befindlichen nebengeordneten Straßen. Aufgrund der Abstände zu benachbarten Wohngebäuden bzw. Ferienimmobilien und der Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage durch die Gebäudekörper gehen auch vom Änderungsbereich selbst keine unverträglichen Immissionen auf die Nachbarschaft aus.

Luft und Klima

Die Lage des Gemeindegebiets an der Ostseeküste trägt zu günstigen Luft- und Klimabedingungen bei. Der Änderungsbereich grenzt im Südwesten an unbebaute Freiflächen der Landwirtschaft an, wodurch das Mikroklima begünstigt wird. Die nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Umgebung des Gebietes ist von einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Leidglich das Änderungsgebiet selbst, sowie die nordöstlich angrenzende Stellplatzanlage und die Außenlagen der südöstlich gelegenen Grundschule weisen höher versiegelte Flächen auf.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere ausgehend von der Klützer Straße (L03), entstehen. Darüber hinaus können durch den Straßenverkehr Lärmimmissionen ausgehen. Weitere Immissionen sind jedoch nicht zu erwarten. Vom Änderungsgebiet selbst ist aufgrund der vorhandenen Bebauung als Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage von keinen erheblichen Immissionen gegenüber den Wohngebäuden in näherer Umgebung auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die großflächigen Einzelhandelsmärkte mit den zugeordneten Stellplatzanlagen geprägt. Im direkten Umfeld ist zusätzlich zu den angrenzenden, teils landwirtschaftlich genutzten Frei- und Grünflächen insbesondere die aufgelockerte Wohnbebauung prägend. Es handelt sich hier um eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Bereichs. Im nahegelegenen Ortszentrum Boltenhagen wird die aufgelockerte Bebauung ebenfalls aufgenommen, jedoch befinden sich hier neben kleineren Einfamilienhäusern auch größere Gebäudekubaturen, u.a. in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Grünbestand und Gewässerstrukturen

Der Änderungsbereich ist im Bereich des Einzelhandelsstandortes hochgradig versiegelt. Die Stellplatzanlage ist mit Hecken und vereinzelt Gehölzen durchgrünt, die zum Teil geschützt sind. Südwestlich im Plangebiet liegt ein zusammenhängende Landwirtschaftsfläche vor, die durch einen geschützten Gehölzstreifen von den baulichen Nutzungen im Gebiet abgegrenzt wird. Entlang der Klützer Straße (L03) im Südosten sowie an der Kastanienallee gegenüber der Einmündung des Rosenwegs sind straßenbegleitend Gehölze in Form von Alleen vorzufinden.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Gewässerstrukturen vor. In näherer Umgebung befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer. Die Ostsee liegt ca. 500 m nordöstlich des Gebietes. Der Flusslauf des „Klützer Bachs“ verläuft ca. 700 m nordwestlich in Süd-Nord-Richtung. In ca. 600 m südöstlicher Entfernung befinden sich einzelne Gewässerstrukturen im Bereich eines ehemaligen Moores.

Boden

Im Änderungsbereich und der näheren Umgebung sind überwiegend Pseudogleye auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss vorzufinden, welche eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit als Böden aufweisen.

Bei den Raumkernsondierungen für die Baugrunduntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a wurden im Änderungsgebiet pleistozäne Geschiebeablagerungen aus Geschiebelehm und -mergel unterhalb der anthropogen überprägten, humosen Deckschicht vorgefunden. Der umgelagerte Deckhorizont setzt sich im Wesentlichen aus humifizierten, locker gelagerten Sand-/Schluff-Gemischen zusammen. Anthropogene Fremdbestandteile wurden hier nicht gefunden. Unterhalb der Deckschicht befinden sich steif-konsistente bis halbfeste Geschiebelehme und -mergel, welche sich hauptsächlich aus sandig-kiesigen Schluff-/Ton-Gemischen zusammensetzen. Weiterhin wurden unterhalb der Geschiebelehm- und -mergelschicht Feinsande angetroffen.

Grundwasser wurden bei den Untersuchungen nicht angetroffen. Der Grundwasserspiegel liegt demnach als gespanntes Grundwasser unterhalb der erkundeten Schichtenabfolge ($\leq +4,5$ m NHN). Zudem wurden bei sensorischer Prüfung keine Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen des Bodens hindeuten, im Plangebiet vorgefunden. Sämtliche Baugrundsichten wurden als sensorisch unauffällig eingeschätzt.

2.2. Standortalternativen

Aufgrund der Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie der mit den Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten verbundenen Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde eine Betrachtung von möglichen Standortalternativen vorgenommen.

Aufgrund der nicht länger zeitgemäßen Verkaufsflächengröße und des bautechnischen Zustandes der Bestandsgebäude beider Lebensmittelmärkte am Standort sind für beide Lebensmittelbetriebe zeitgemäße und zukunftsfähige Neubauten erforderlich. Die Nahversorgungsfunktion der Gemeindebevölkerung sowie der Tages- und Übernachtungsgäste soll durch das Vorhaben langfristig gesichert werden. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung geht ebenfalls ein höherer Bedarf an Stellplätzen einher, um eine geeignete Anbindung des Standortes sicherzustellen. Aus diesen Gründen entsteht ein größerer Flächenbedarf als im Bestand vorhanden.

Der Standort des Änderungsgebietes wird im Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in Boltenhagen als „funktionaler Ergänzungsstandort“ dargestellt (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Es handelt sich hierbei nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, wie bei dem Ortszentrum Boltenhagen, sondern um einen funktionalen Sonderstandort. Er dient zur Ergänzung der im ZVB fehlenden Angebote aufgrund der dortigen geringen Flächenverfügbarkeit, insbesondere im Nahversorgungsbereich. Von Bedeutung für das Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ sind demnach die bereits vorhandenen Nutzungen in näherer Umgebung und die nötige Infrastruktur, Anbindung und Erschließung. Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und ist aus allen Wohn- und Feriensiedlungsgebieten Boltenhagens mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Als einziger großflächiger Lebensmittelvollsortimenter im Nahbereich des Grundzentrums Klütz wird der betreffende Markt am Standort neben der Wohnbevölkerung und der Feriengäste Boltenhagens ebenfalls von Kund:innen aus der Stadt Klütz frequentiert (vgl. ebd.). Der Standort liegt zudem in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum und ergänzt diesen. Seine Lage und die geeignete Erreichbarkeit sind folglich von hoher Bedeutung.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde westlich des Änderungsbereichs weitere Flächen für Allgemeine Wohngebiete sowie ein direkt angrenzendes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport / Freizeit“ dar. Hierdurch zeigt sich, dass mittelfristig eine Siedlungsentwicklung in dieser Richtung verlaufen soll. Eine Anordnung eines solchen Einzelhandelsstandortes wie dem in der Kastanienallee inmitten von bestehenden und geplanten gemischtgenutzten Flächen ist für die wohnortnahe Versorgung im westlichen Gemeindegebiet sinnvoll.

Eine Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ kommt aufgrund des dortigen Mangels an großen, zusammenhängenden Flächen nicht als Alternative in Betracht. Die Betriebe im ZVB weisen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße von rund 65 m² auf, was auf die gewachsene kleinteilige Struktur im Ortszentrum der Gemeinde zurückzuführen ist. Um dort größere Betriebe realisieren zu können, müsste in die bestehende Bebauungsstruktur durch Abriss von Bestandsgebäuden eingegriffen werden oder es müssten Freiflächen überbaut und zusätzlich an die nötige Infrastruktur erschlossen werden (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5).

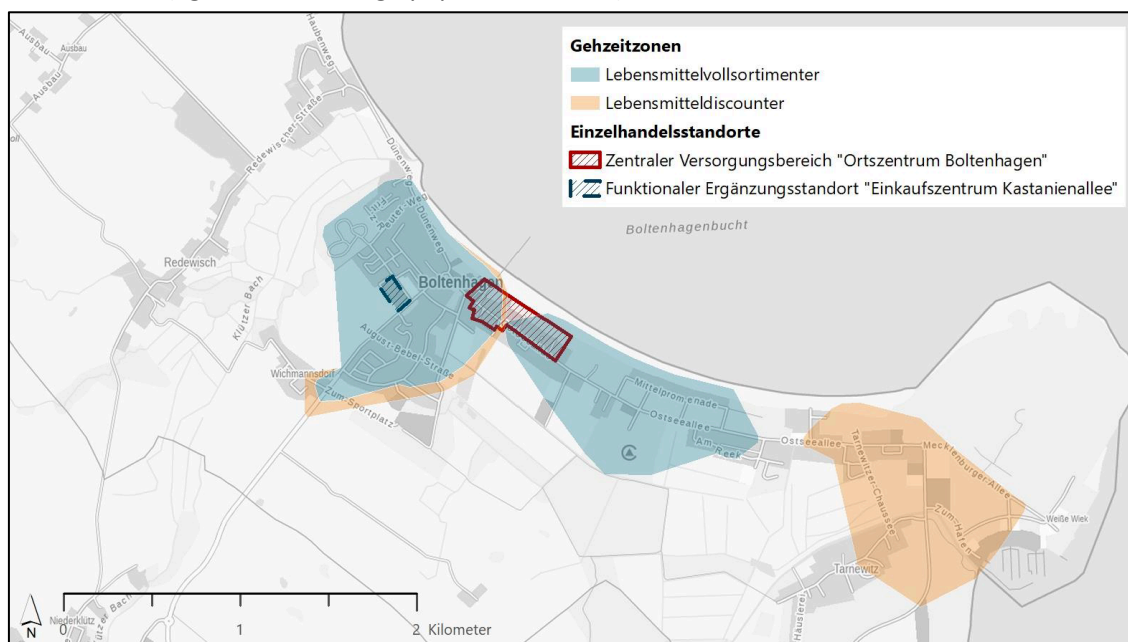


Abbildung 1: Übersicht der 10 Minuten-Gehzeitzonen der Lebensmittelnahversorger in Boltenhagen, CIMA 2022

Weiter östlich im Gemeindegebiet befinden sich zwei weitere Standorte mit Nahversorgern. Ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter liegt ca. 500 m südöstlich des ZVBs an der Ostseeallee. In seiner Umgebung ist wenig Wohnbevölkerung vorhanden, weshalb er vor allem Ferienobjekte in fußläufiger Nähe und den angrenzenden Campingplatz bedient. Mit einer für Vollsortimenter unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche von rund 600 m² weist der Nahversorger dennoch eine gute Leistungsstärke auf (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Ein weiterer Lebensmitteldiscounter befindet sich noch weiter östlich im Gemeindegebiet im Ortsteil Tarnewitz an der Straße An der Weißen Wiek. Sein Standort wird primär von Pkw-Kundenverkehr besucht. Dennoch übernimmt dieser Discounter eine wichtige Funktion der wohnortnahen Versorgung im östlichen Gemeindegebiet. Eine Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte der Kastanienallee an diese Standorte ist wenig sinnvoll, da zum einen keine geeigneten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft verfügbar sind. Hierfür müssten neue Flächen beispielsweise vom Aktivpark Boltenhagen auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vollsortimenters in Anspruch genommen werden, was sich wiederum negativ auf das Freizeitangebot für den Tourismus auswirken würden. Auch beim Standort des im Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Tarnewitz müssten benachbarte Flächen überbaut werden, um einen zusätzlichen Nahversorger ansiedeln zu können. Zudem ist dieser Standort wenig zentral und wird hauptsächlich von Pkw-Kundschaft und ebenso überwiegend von der Bevölkerung des Ortsteils frequentiert (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Zum anderen wird das gesamte Gemeindegebiet durch die drei Standorte in allen Bereichen versorgt. In Abbildung 1 sind die Gehzeitzonen der drei Nahversorgungsstandorte aufgeführt. Es zeigt sich deutlich, dass eine wohnortnahe

und zentrale Nahversorgung des westlichen Gemeindegebietes durch eine Standortverlagerung der Lebensmittelmärkte aus der Kastanienallee nicht sichergestellt werden kann. Gleiches gilt für eine mögliche Ansiedlung im nordwestlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Redewisch. Hier ist zudem die Bevölkerungsbasis mit weniger als 400 Einwohner:innen zu gering für einen eigenen Lebensmittelnahversorger (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8). Zwischen den drei Nahversorgungsstandorten sowie dem ZVB herrscht derzeit eine räumlich „gute Arbeitsteilung“ (CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 7). Wiederum herrscht aufgrund der als gut eingeschätzten Nahversorgungssituation kein Bedarf einer Ausweisung eines weiteren, zusätzlichen Nahversorgungsstandortes im Gemeindegebiet (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8).

Aus der Gesamtschau der Alternativen ergibt sich die planerische Intention, das Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben am bestehenden Nahversorgungsstandort an der Kastanienallee zu realisieren. Damit verbunden ist eine vergleichsweise geringe Neuinanspruchnahme benachbarter Flächen. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist für das Vorhaben an genau diesem Standort folglich erforderlich.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern sind im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) formuliert und werden in Regionalen Raumentwicklungsprogrammen (RREP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Ziele der Raumentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg und der Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern aufgeführt.

3.1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) von 1993, zuletzt geändert 2016, stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar, mit dem Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse im gesamten Bundesland sowie im Vergleich zu anderen nationalen und europäischen Regionen herzustellen.

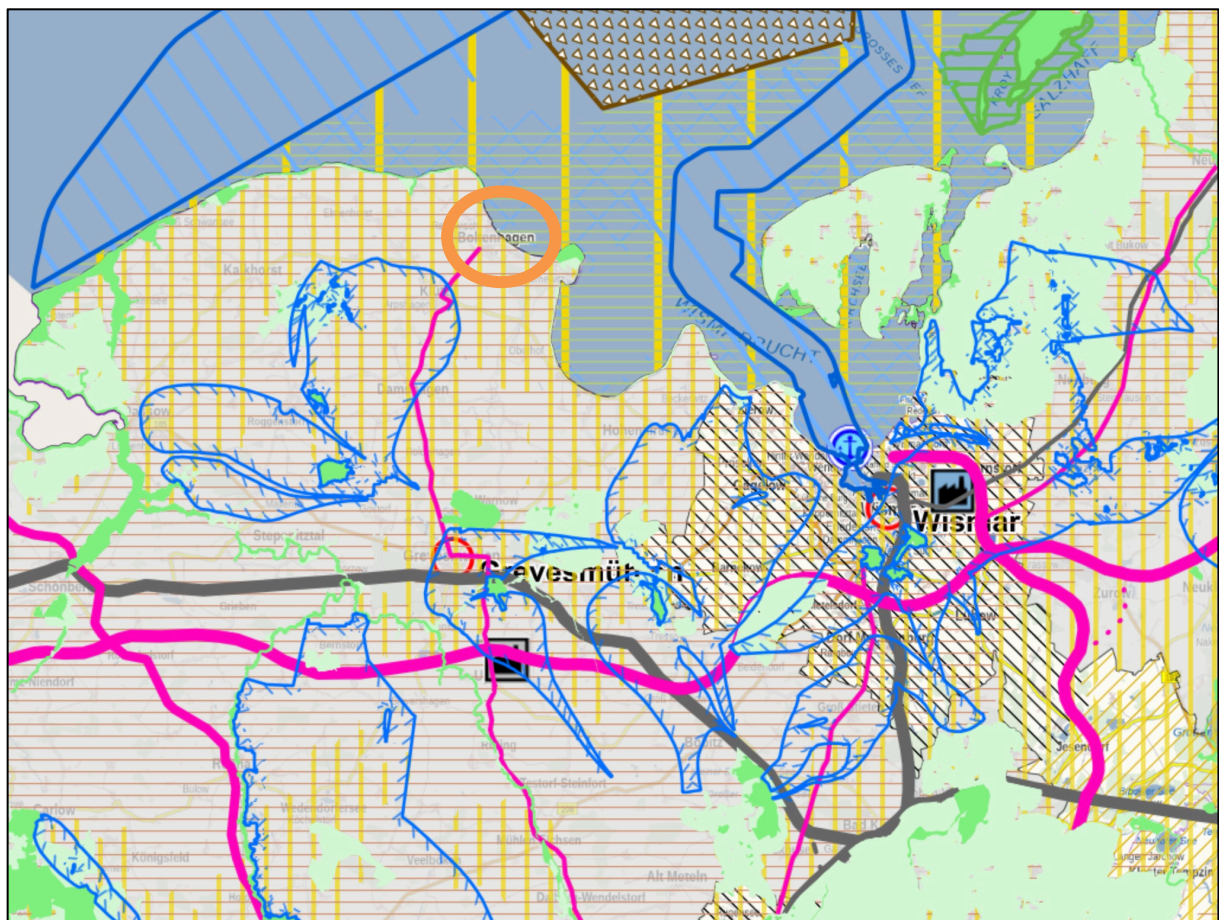


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Das Landesraumentwicklungsprogramm ordnet Boltenhagen dem ländlichen Raum zu. Boltenhagen wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus, die angrenzende Ostsee küstennah als marines Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie teils als marines Vorbehaltsgebiet für Fischerei dargestellt. Die Klützer Straße (L03) wird ab Ortsausgang nach Süden als Großräumiges Straßennetz dargestellt. Im Osten des Gemeindegebietes zeigt das Landesraumentwicklungsprogramm ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Die ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie unter anderem einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden sowie den Einwohner:innen einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglichen (vgl. LEP Kap. 3.3.1). Der Tourismus ist wiederum ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten und soll auch wegen seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung, auch in der Abwägung mit anderen Belangen, besonderes Gewicht beigemessen werden. Ferner sollen die natur- und kulturräumlichen Potentiale des Landes erhalten und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. LEP Kap. 4.6).

Da im Änderungsbereich die Ansiedlung auch von großflächigem Einzelhandel vorbereitet werden soll, sind grundsätzlich die Ziele und Grundsätze des LEP 2016 im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten:

4.3.2 Ziffer (1)

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“

4.3.2 Ziffer (2)

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

4.3.2 Ziffer (3)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.“

4.3.2 Ziffer (4)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der

Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“

Die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben wird im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung zum parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a geprüft. Es konnten keine negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens festgestellt werden. Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird daher kein Widerspruch zum Landesraumentwicklungsprogramm erzeugt, den genannten Zielen des LEP wird entsprochen.

3.1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 2011 gibt als überfachliches, überörtliches und zusammenfassendes Planwerk den Handlungsrahmen für eine nachhaltige, den gemeinschaftlichen Interessen dienende räumlich geordnete Regionalentwicklung vor, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale Westmecklenburgs wirtschaftlich entfalten können, die natürlichen Lebensgrundlagen für die Bevölkerung dauerhaft gesichert werden und auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilgebieten hingewirkt wird.

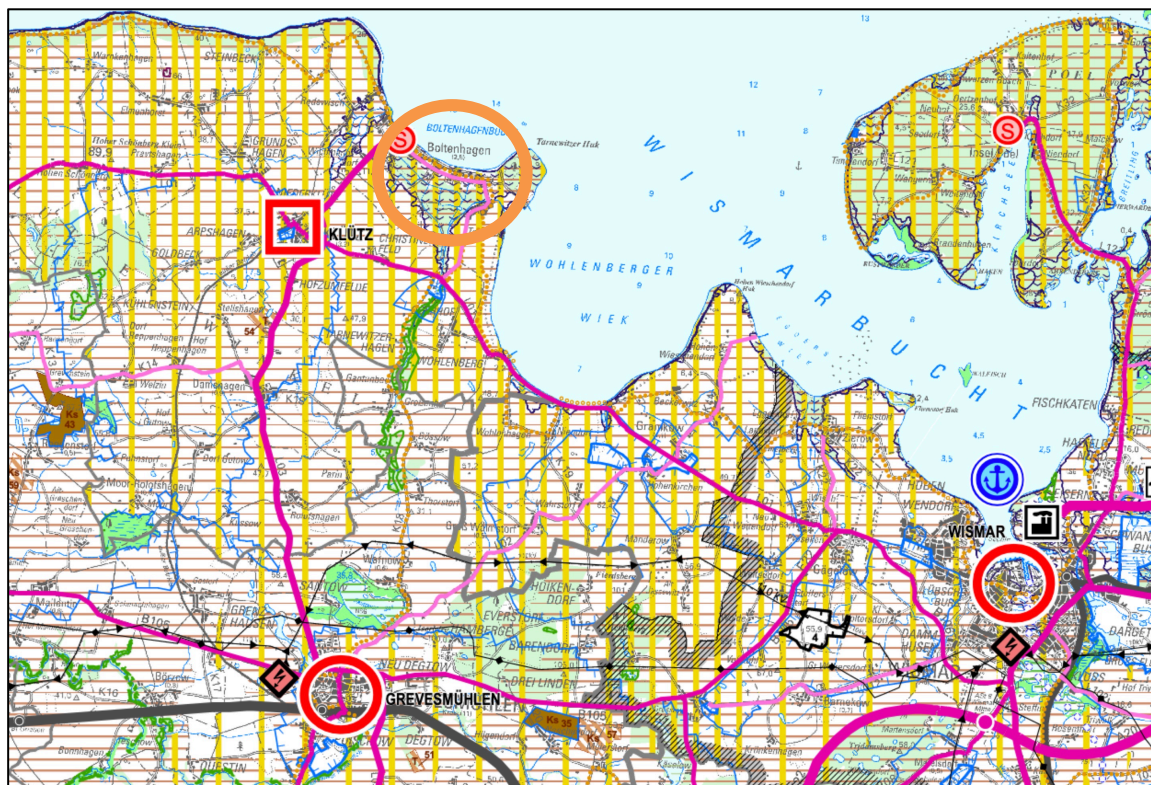


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Das RREP stellt Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt und Tourismusschwerpunktraum dar.

Boltenhagen liegt gemäß den Darstellungen des RREP innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft. Küstennah wird in Teilen der Gemeinde Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Der Großteil des Gemeindegebietes wird als Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt. Die Klützer Straße wird als Überregionales Straßennetz in Richtung der Stadt Klütz, die Ostseeallee übergehend in die Straße „An der Weißen Wiek“ in Richtung Südwesten als bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz dargestellt. Entlang der Ostseeküste wird die Darstellung „Regional bedeutsames Radroutennetz“ abgebildet.

Boltenhagen als ein Siedlungsschwerpunkt ist Hauptort der Gemeinde, der die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen soll (vgl. RREP Kap. 3.3). In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Der Gesundheits- und Wellness-tourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden. Das RREP setzt zudem folgendes für Einzelhandelsvorhaben in der Region fest:

„Einzelhandelsvorhaben sollen den Ausbau des Tourismus in Westmecklenburg unterstützen. Das trifft sowohl für die Entwicklung und Attraktivitätsstärkung der historischen Altstädte als auch für die Tourismusorte zu.“ (RREP 4.3.2 Ziffer (9))

Weiterhin soll das regional bedeutsame Radwegenetz erhalten und weiter ausgebaut werden (vgl. RREP Kap. 3.1.3). In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. RREP Kap. 5.3). Das Änderungsgebiet liegt entsprechend der Darstellungen der Karte zum Hochwasserrisikomanagement des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern außerhalb jeglicher Überflutungsflächen.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dient der zukunftsgerichteten Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“. Der Standort erhält als funktionaler Ergänzungsstandort zur Ortsmitte Boltenhagen eine hohe Bedeutung. Die Ermöglichung seiner Entwicklung in der zukunfts- und bedarfsgerechten Aufstellung ist sowohl für die Bevölkerung der Gemeinde als auch für die Tages- und Übernachtungsgäste bedeutend. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans dient dementsprechend auch der Stärkung des Tourismus in der Gemeinde sowie der Ergänzung zur Ortsmitte. Es bestehen keine Konflikte mit den im RREP genannten Zielen bezüglich der Vorbehalts- und Vorranggebiete und der Radwegenetze. Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird daher kein Widerspruch zum RREP erzeugt, den genannten Zielen wird entsprochen.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Geltender Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2017)

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 09. April 2004, zuletzt geändert in seiner 13. Fassung am 26. Oktober 2017, stellt den überwiegenden südöstlichen Teil der Flächen des Änderungsbereichs der vorliegenden Änderung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar, in welchem

sich das Zusatzzeichen „Post“ befindet.

Der nordwestliche Teil des Änderungsgebietes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst die südwestlich angrenzende Darstellung, die gemäß der 1. Änderung des FNP vom 05. April 2006 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“ gemäß § 11 BauNVO darstellt. Nordwestlich davon wird aufbauend auf der Urfassung des FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die angrenzende Klützer Straße (L03) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Bezeichnung „Landesstraße“ dargestellt und wird von einem örtlichen Wander- und Radweg an der nordwestlichen Straßenseite begleitet. Die angrenzende Straße Kastanienallee wird ebenfalls als Fläche für den überörtlichen Verkehr für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Bezeichnung „örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, 10. Änderung

Außerhalb und westlich des Änderungsbereiches werden weitere Flächen als Sonstiges Sondergebiet sowie Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), umgeben von Grünflächen, dargestellt. Im Norden des Änderungsbereiches wird ein Sonstiges Sondergebiet für Ferienwohnungen /-häuser (§ 10 BauNVO) und nordöstlich davon ein weiteres Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nordöstlich grenzt eine öffentliche Parkfläche an den Änderungsbereich an, woran die Darstellungen eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes anschließen. Südöstlich der Klützer Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne [...] aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“, so dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt für das Plangebiet Sonstige Sondergebiete für ein Einkaufszentrum sowie für Sport und Freizeit, ein Mischgebiet mit dem Zusatz „Post“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Für den Teil des

Geltungsbereiches des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, der sich auf den benachbarten Landwirtschaftsflächen befindet, liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bzw. des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Weiterhin lässt sich die Darstellung eines Mischgebietes im südlichen Bereich, in dem ebenfalls Wohnen zulässig ist, nicht mit der Planungsabsicht vereinen, den Standort als Nahversorgungszentrum mit Lebensmitteleinzelhandel, Fachmärkten und ergänzenden gewerblichen Einrichtungen weiterzuentwickeln. Ebenfalls steht die Zweckbestimmung des Sonstiges Sondergebietes „Sport und Freizeit“ dieser Absicht entgegen. Im vorliegenden Fall ist, um die Planungsziele verwirklichen zu können, eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ erforderlich. Die Entwicklungs- und Modernisierungsabsicht des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans entspricht wie aufgeführt jedoch nicht vollumfänglich den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Zudem erscheint die Darstellung eines Mischgebietes im Ortseingang, abseits des Ortszentrums, jedoch in geringer Entfernung dazu sowie an einer der Hauptverkehrsachsen und in unmittelbarer Umgebung zu Sonstigen Sondergebieten als nicht ausgeschöpft für die Entwicklung dieses Standortes. Ein gemischtgenutzter Charakter mit Wohnen ist vielmehr im Ortszentrum wieder. Wohnnutzungen fokussieren sich im vorliegenden Plangebiet auf die umliegenden allgemeinen Wohngebiete in fußläufiger Entfernung. Der Standort des Änderungsgebietes eignet sich insbesondere im Hinblick auf Flächenverfügbarkeit für größere Einrichtungen vielmehr zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. An der Hauptverkehrsstraße und am Ortseingang gelegen, bietet sich der Standort für großflächige Bauten gewerblicher Nutzung an.

Da die geplante Modernisierung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, innerhalb der vorhandenen Flächendarstellungen nicht umsetzbar ist, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird entsprechend im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

3.2.2. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg von 2008 weist für den Änderungsbereich keine Darstellungen auf.

Entlang der Ostseeküste wird ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dargestellt (GLRP Karte I). Dies führt zur Berücksichtigung von besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen (vgl. GLRP Karte III). Hierzu gibt es einen Fachvorschlag zur Neuausweisung eines Europäischen Vogelschutzgebietes nach Kabinettsbeschluss vom 29. Januar 2008 (vgl. GLRP Karte V). Die Ostsee selbst im Gewässergebiet der Bucht Boltenhagens befindet sich gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG in einem „Biotopverbund im engeren Sinne“.

3.2.3. Landschaftsplan (1998)

Der Landschaftsplan (LP) von 1998, zuletzt geändert am 21.05.2004, gibt die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wieder. Schwerpunkte des Landschaftsplans sind der Erhalt und die

Entwicklung der landschaftlichen Attraktivität der Gemeinde für den Fremdenverkehr und die landschaftsgebundene Erholung (vgl. LP 1998, S. 1).

Zu Geologie und Boden trifft der LP folgende Aussagen für das Änderungsgebiet: Geschiebelehm bzw. -mergel (z. T. auf Sand oder Tonmergel) sowie eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung (vgl. LP 1998, Karte 2). Die Karte zur Hydrologie stellt die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einem Schadstoffeintrag für das Gebiet als gering sowie den Geschützteitsgrad des obersten Grundwasserleiters als geschützt dar (vgl. LP 1998, Karte 3). Die Karte zum Landschaftsbild stellt den Änderungsbereich als Siedlungsgebiet mit im Südwesten angrenzender ungenügender landschaftlicher Ortsrandeinbindung sowie einer geringen Landschaftsbildqualität dar (vgl. LP 1998, Karte 4). Weiterhin werden ausgehend von der unmittelbar am Gebiet angrenzenden Straßenverbindung zwischen Klütz und Boltenhagen verkehrsbedingte Lärmbelastungen dargestellt (vgl. ebd.). Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans trifft keine Aussagen zum Änderungsgebiet selbst, stellt aber unmittelbar angrenzend eine Möglichkeit zur langfristigen Siedlungsentwicklung in Richtung Südwesten dar (vgl. LP 1998, Karte 5).

3.2.4. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Lediglich die Ostsee selbst stellt im Bereich der Boltenhagenbucht ein Europäisches Vogelschutzgebiet mit der Bezeichnung DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ dar. Dieses Schutzgebiet beginnt in ca. 470 m Entfernung zum Änderungsgebiet in nordöstlicher Richtung. Direkte Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes sind damit auszuschließen. Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB = „FFH-Gebiete“) sind in einem Umkreis von 2 km um das Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.2.5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Das Änderungsgebiet liegt nicht in naturschutzrechtlich o.ä. geschützten Flächen. Es liegt zudem außerhalb eines Gewässerschuttreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V. Die Karte der Biotop- und Nutzungstypen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern stellt die Flächen des Gebietes als Acker und Erwerbsgartenbau dar. Die nahegelegene Ostsee ist im Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG als Küstenbiotop enthalten. An der westlichen Änderungsbereichsgrenze befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop in Form einer Jüngerer Feldhecke (BHJ). Diese geschützte Hecke verläuft über den Geltungsbereich hinaus Richtung Westen und Süden und befindet sich damit im näheren Umfeld (bis 200 m) des Geltungsbereichs. Weiterhin befinden sich dort ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer (SE) sowie ein naturnahes Feldgehölz (BHX), welche beide im Biotopkataster des Landes eingetragen sind.

3.2.6. Baumschutzsatzung (2021)

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wie zum Beispiel Lärm, Niederschläge oder Schadstoffimmissionen, zur Erhaltung eines artenreichen

Pflanzbestandes als Lebensraum für die Tierwelt sowie zum Schutz vor Wind / Bodenerosionen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 18. November 2021 eine Baumschutzsatzung erlassen.

In dieser sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, Einzelbäume der Gattungen Eibe (Taxus) und Stechpalme (Ilex) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, mehrstämmige Bäume (sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist) sowie Kiefern (Pinus) mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm geschützt. Maßgebend dafür ist der Stammumfang in 1,30 m Höhe vom Erdboden gemessen.

Ausnahmen und Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, wie Kompensationsmaßnahmen nach § 7 der Baumschutzsatzung, versehen werden.

Im Änderungsgebiet befinden sich Bäume, die dem o. g. Schutz unterliegen. Im Bereich der Stellplatzanlage handelt sich um Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), wovon ein Teil den Stammumfang von 50 cm erreicht. Alle Bäume im Bereich der Stellplatzanlage sind in den rechtsgültigen Bebauungsplänen zur Anpflanzung festgesetzt.

3.2.7. Masterplan Boltenhagen 2020

Der Masterplan Boltenhagen 2020 (MPB) soll als Handlungsanleitung helfen, zukünftigen Entwicklungen adäquat zu begegnen. Hierfür beschreibt der Masterplan einen „Roten Faden“ für die Ortsentwicklung mit Empfehlungscharakter. Als übergeordnete Ziele der eigentlichen Ortsentwicklung werden u.a. das Selbstverständnis des Ostseebades als touristische Destination, die Positionierung Boltenhagens in den Angebotskategorien Gesundheitsvorsorge, Wellness, Wasser, Luft sowie die Vermarktung als Seeheilbad Boltenhagen genannt (vgl. MPB S. 6).

Als Handlungsempfehlungen werden beispielsweise das Anstreben eines breit aufgestellten Angebotes aus medizinischen und therapeutischen Dienstleistungen sowie eine generelle Qualitätssteigerung der Angebote aufgeführt (vgl. MPB S. 74). Weiterhin wird bei den Handlungsempfehlungen für das Außenmarketing die Betrachtung der Kaufkraft Einzelner geschildert. Durch Betrachtung des Kaufkraftpotenzials möglicher Konsumenten sowie der Erwerbsangebote in der Wirtschaft können Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Perspektive einer Region gezogen werden (vgl. MPB S. 92). Aus diesem Grund wird im Masterplan Boltenhagen empfohlen, die Angebotsqualität in diesen Bereichen besonders zu beachten. Die Flächennutzungsplanänderung im Sinne der angestrebten Modernisierungs- und Erweiterungsabsicht des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ kommt dieser Handlungsempfehlung entgegen.

3.3. Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde im Auftrag der Gemeinde im Amt Klützer Winkel im Juni 2022 das „Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen“ durch die CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet. Dieses Strategiepapier wurde von der Gemeindevertretung am 18.08.2022 durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 10). Das Strategiepapier trifft Aussagen über die planerisch angestrebte und geordnete Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet (vgl. ebd.). Zukünftige Einzelhandelsprojekte sollen im Sinne der allgemeinen städtebaulichen

Entwicklungsziele umgesetzt und für die bestehende Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Als übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Boltenhagen sind neben der „Sicherung einer möglichst flächendeckenden, qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung und Urlaubsgäste“ der „Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs [...]“ sowie der „Erhalt und die Stärkung des funktionalen Ergänzungsstandortes [...]“ vorgesehen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 9).

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Landkreis Nordwestmecklenburg kommt gemäß Einzelhandelsuntersuchung keine Funktion als Zentraler Ort zu. Sie ist dem ca. 5 km entfernten Grundzentrum Klütz zugeordnet, stellt hingegen gemäß RREP WM 2011 einen Siedlungsschwerpunkt dar. Dieser muss die Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten und zur räumlichen Siedlungsentwicklung beitragen sowie sich gleichzeitig seiner Aufgabe als bedeutendes touristisches Ziel als Seeheilbad an der mecklenburgischen Ostseeküste widmen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 2). Die touristische Bedeutung Boltenhagens spiegelt sich im Einzelhandelsbesatz wider, dessen Angebote hauptsächlich auf touristische Nachfrage ausgerichtet sind (vgl. ebd.). Das Nahversorgungsangebot übersteigt die Nachfrage der 2.524 Einwohner:innen deutlich, jedoch entsprechen die Übernachtungs- und Tagesgäste einem Äquivalent von weiteren rund 6.700 Einwohner:innen. Auf das nahversorgungsrelevante Sortiment entfallen mit 3.690 m² rund 43 % der Boltenhagener Verkaufsfläche, wofür die im Ort ansässigen Lebensmittelmärkte – wie der bestehende Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans im Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ – hauptverantwortlich sind. Das Sortiment Drogeriewaren wird als Randsortiment lediglich in den Lebensmärkten angeboten. Mit 4.640 m² und rund 54 % entfällt mehr als die Hälfte der gemeindlichen Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente, wovon der Großteil in kleinteilig strukturierten Läden im Ortszentrum vorzufinden ist (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 3). Größere, fachmarktorientierte Angebote finden sich lediglich im Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“. Von den insgesamt 8.570 m² Verkaufsfläche in Boltenhagen entfallen lediglich 240 m² auf nicht-zentrenrelevantes Sortiment, untergebracht in vier Betrieben. Viele Angebote des nicht-zentrenrelevanten Sortiments sind gar nicht in der Gemeinde vorhanden (z.B. Möbel, Baumarktartikel, Gartenbedarf). Für die Versorgung der Bevölkerung in diesem Bereich sind Zentrale Orte in der Umgebung verantwortlich, wie bspw. die Städte Klütz, Grevesmühlen oder Wismar. Durch die Kaufkraftzuflüsse aus touristischer Nachfrage, aber auch aus der Stadt Klütz, da dort kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist, ist der Umsatz in Boltenhagen (27,7 Mio. €) mehr als doppelt so hoch, als die Wohnbevölkerung an einzelhandelsrelevanter Nachfrage besitzt (ca. 13,1 Mio. €).

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Ortszentrum Boltenhagen“ befindet sich am östlichen Ortseingang an der Strandpromenade und bietet hauptsächlich zentrenrelevantes Kernsortiment in kleinteilig strukturierten Läden an (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 4). Lediglich sechs Betriebe haben ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Bäckerei-Cafés und Spezialitätengeschäfte) (vgl. ebd.). Die durchschnittliche Verkaufsfläche im Ortszentrum entspricht rund 65 m² je Betrieb (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Diese kleinteilige Struktur lässt keine großformatigen Betriebe zu, die beispielsweise leistungsstarke und moderne nahversorgungsrelevante Anbieter im Durchschnitt benötigen.

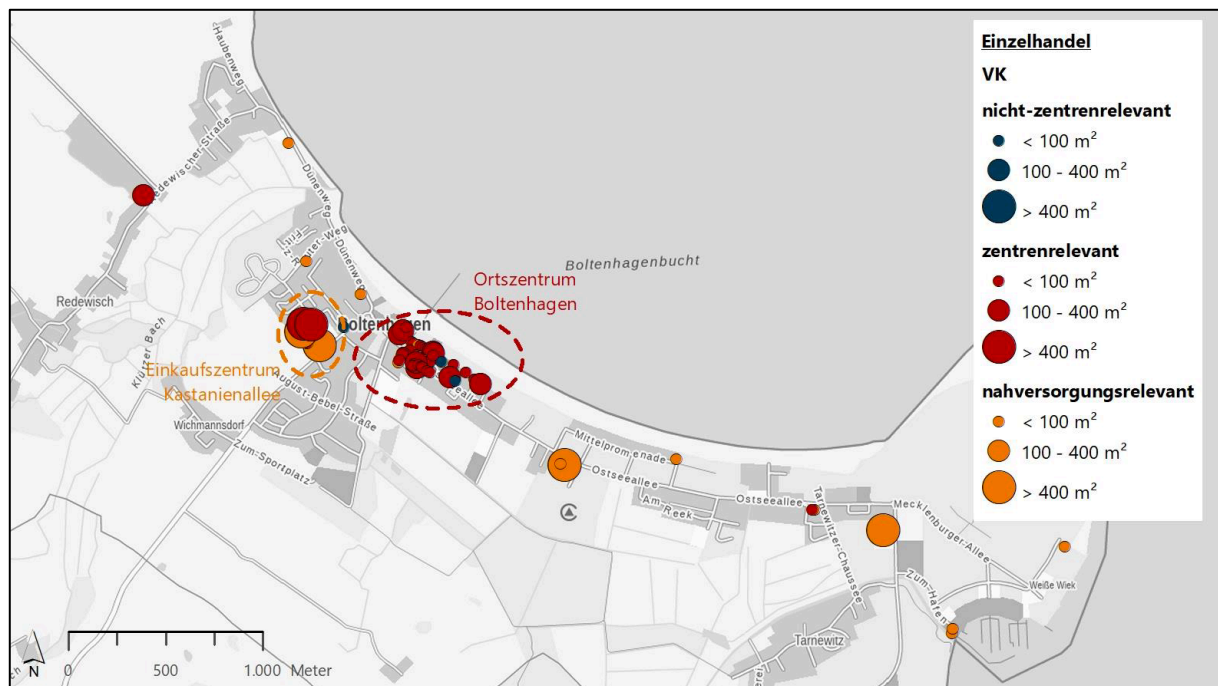


Abbildung 5: Gesamtübersicht des Einzelhandelsbesatzes im Ostseebad Boltenhagen, CIMA 2022

Der sich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum befindliche Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde deshalb als ein funktionaler Ergänzungsstandort festgelegt (vgl. ebd.). Es befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) und wird als mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar eingeschätzt. Der Nahversorgungsstandort ist durch großformatigen Einzelhandel geprägt und ergänzt das Angebot des Ortszentrums erheblich. Neuanordnungen zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der gut aufgestellten Versorgungssituation und im Sinne der Steuerungsziele für Einzelhandelsvorhaben im Gemeindegebiet Boltenhagen (s. CIMA: Strategiepapier Kap. 3.3.) nicht vorgesehen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Der Standort und die vorhandenen Nutzungen sollen durch das Planvorhaben der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplanänderung langfristig attraktiv und zukunftsfähig positioniert und damit in ihrer Funktion sowie Bedeutung für die Gemeinde gesichert werden (vgl. ebd.). Außerhalb und weiter östlich des Ortszentrums und des Ergänzungsstandortes sind noch zwei weitere Nahversorgungsstandorte von Bedeutung für die Gemeinde, welche durch ihre Lage die beiden Zentren ergänzen, jedoch nicht interferieren (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 7 f.).

Das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben des Ergänzungsstandortes Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ wird in dem Strategiepapier als positiv bewertet (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8). Der Standort stellt die fußläufige Versorgung des Bevölkerungsschwerpunktes sicher und ist zudem mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln wie Fahrrad, ÖPNV und Pkw im gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar (vgl. ebd.). Die für das Vorhaben angestrebte Größenordnung ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse auf ihre städtebauliche Verträglichkeit (s. § 11 Abs. 3 BauNVO) untersucht worden und wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a geregelt.

4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Der Standort des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans der Gemeinde wurde, wie in Kapitel 3.3 erwähnt, im Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen als funktionaler Ergänzungsstandort festgelegt. Das Strategiepapier dient als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und regelt die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet. Der funktionale Ergänzungsstandort dient mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der überörtlichen Hauptverkehrsachse Klützer Straße (L03) und am Ortseingang Boltenhagen als wichtiger Nahversorgungsstandort für das gesamte Gemeindegebiet, da es den kleinteilig strukturierten Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Boltenhagen in seiner Versorgungsfunktion ergänzt. Die zukunftsorientierte Sicherung und Entwicklung dieses Standortes ist folglich im gesamtgemeindlichen Interesse und soll sowohl im Zuge der hier vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans städtebaulich vorbereitet als auch anhand der Änderungs- und Erweiterungsabsicht des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ verbindlich geregelt werden.

Um die im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Änderungs- und Erweiterungsabsicht des Bebauungsplans Nr. 6a in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisieren zu können, stellt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Für den hauptsächlichen Änderungsbereich werden zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO dargestellt, um die Ansiedlung, Erweiterung und Sicherung der Nahversorgungseinrichtungen wie die beiden großflächigen Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen und die Fachmärkte zu ermöglichen. Das Sonstige Sondergebiet im westlichen Teilbereich wird durch die Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ näher definiert. Hiermit wird die Ansiedlung und Entwicklung großflächigen Lebensmitteleinzelhandels ermöglicht, wodurch die Nahversorgungsfunktion des Gemeindegebietes sowie die Funktion des Standortes als funktionaler Ergänzungsstandort gesichert werden. Der Teilbereich im Nordosten des Änderungsgebietes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ näher definiert, um hier besonders der Funktion als Ergänzungsstandort zum ZVB Ortszentrum Boltenhagen Rechnung zu tragen und neben Lebensmitteleinzelhandel weitere Einzelhandelseinrichtungen und Fachmärkte am Standort zuzulassen, die der Versorgung dienen und denen im Ortszentrum nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen würden. Im südöstlichen Bereich des Änderungsgebietes wird zudem ein Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt, da sich dieser Standort umgeben von Sonstigen Sondergebieten mit einigem Abstand zu Wohnnutzungen, nahe des Ortszentrums, am Ortseingang sowie an der Hauptverkehrsachse Klützer Straße durch seine gute Erreichbarkeit eignet, um an dieser Stelle die Ansiedlung verschiedener gewerblicher Nutzungen sowie von Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen und gastronomischen Angeboten zu ermöglichen. Mit den vorgenannten Darstellungen stehen die Ausweisungen im Zuge der parallel verlaufenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Einklang, sodass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann.

Die Verträglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung der beiden im Änderungsbereich befindlichen Lebensmittelmärkte wurde im Rahmen der parallel verlaufenden Bebauungsplanaufstellung untersucht. Die Planungen zur Modernisierung und Erweiterung der Nahversorgung wurden bei einer Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.850 m² als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6a wird die Verkaufsflächengröße anhand einer maximal zulässigen Größe von 2.850 m² so reglementiert, dass die raumordnerische Verträglichkeit sowie die Kongruenz mit übergeordneten Planungsvorgaben sichergestellt ist.

Durch die darin verankerte Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ und „Einzelhandel“ und den dazugehörigen Reglementierungen zur Ausführung und zum zulässigen Sortiment werden andere Betriebstypen ausgeschlossen. Negative städtebauliche Folgen können durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffene Festsetzung zur Beschränkung der maximale zulässigen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Boltenhagen oder der verbrauchernahen Versorgung kann aufgrund Reglementierungen im Bebauungsplan und der leidlichen zukunftsgerichteten Sicherung der Ergänzungsfunktion des Nahversorgungsstandortes ausgeschlossen werden. Das Vorhaben erfüllt die im LEP vorgegebenen Kriterien für die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsfläche mit einem Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und ist konform mit den im Strategiepapier aufgeführten Regelungen der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet.

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehene Sicherung der Nahversorgung durch den Neubau von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben trägt den in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen, „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, die Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“, Rechnung. Darüber hinaus ist das Ziel der vorliegenden Planung eine größtmögliche städtebauliche Integration in den Bestand sowie eine konfliktarme Umsetzung der Planung unter der Berücksichtigung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Ziels „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu wahren. Die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient mit ihren Darstellungen der Ermöglichung der aufgeführten Planung und ihrer Ziele.

5. Flächenangaben

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist etwa 2,5 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

die Sonstigen Sondergebiete	1,9 ha
die Gewerbliche Baufläche	0,6 ha
Änderungsbereich insgesamt	2,5 ha

Billigung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am gebilligt.

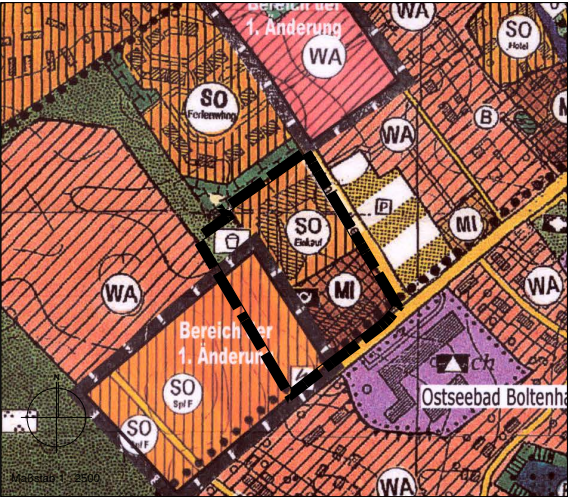
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

.....
(Bürgermeister Raphael Wardecki)

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a "Neuer Weg"

AUSZUG AUS DER 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
MI	Mischgebiet
SO	Sonstiges Sondergebiet - Einkauf
SQ	Sonstiges Sondergebiet - Sport / Freizeit
G	Grünfläche
SP	Spielplatz
P	Post
U	Umgrenzung des Bereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / 15. ÄNDERUNG MIT DARSTELLUNG ZUKÜNFTIGER FLÄCHENNUTZUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
GE	Gewerbegebiet
SO	Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel
SQ	Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungszentrum
U	Umgrenzung des Bereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

VERFAHRENSVERMERKE:

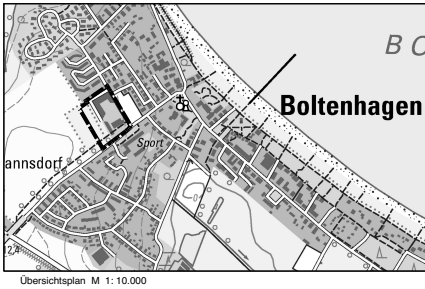
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum dem Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt am ortsüblich erfolgt.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 15. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)

VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: bestätigt.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgeteilt.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die Erteilung der Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die dazu erforderliche Begründung und die Zusammenfassung der während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der Bekanntmachung wirksam.
Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)

RECHTSGRUNDLAGEN

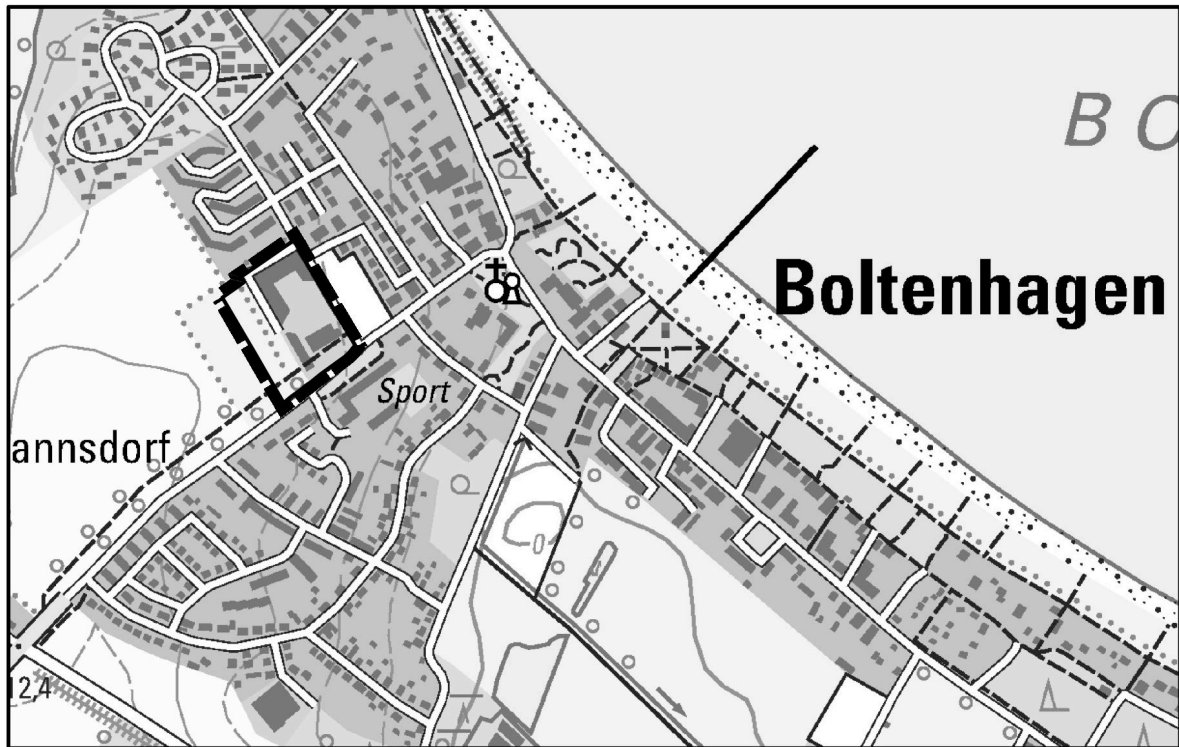
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert am 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)



SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN ÜBER DIE 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für das Gebiet
nördlich der Klützer Straße (L03),
westlich der Kastanienallee,
sowie südlich der Bebauung des Ahornwegs
und südlich des Farnstecks, 29/11.

Verfahrenstand: frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: Vorentwurf, 20. Juni 2023
Planungsbüro: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH



Übersichtsplan M 1: 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN **ÜBER DIE 15. ÄNDERUNG DES** **FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

für das Gebiet

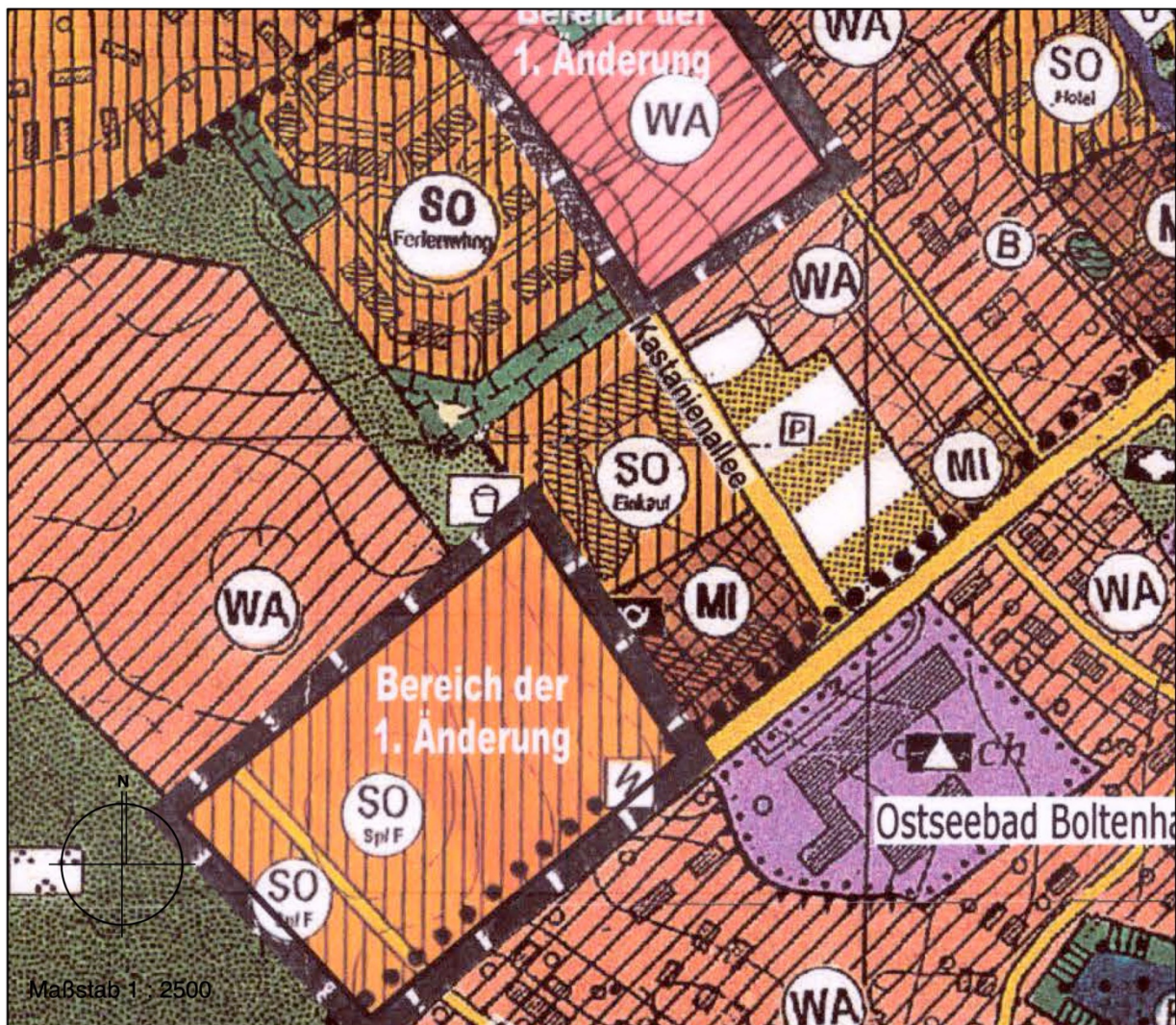
nördlich der Klützer Straße (L03),
westlich der Kastanienallee,
sowie südlich der Bebauung des Ahornwegs
und östlich des Flurstücks 299/11.

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Vorentwurf, 20. Juni 2023

Planungsbüro: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH

AUSZUG AUS DER 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:



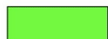
Mischgebiet



Sonstiges Sondergebiet - Einkauf



Sonstiges Sondergebiet - Sport / Freizeit



Grünfläche



Spielplatz



Post



Umgrenzung des Bereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / 15. ÄNDERUNG MIT DARSTELLUNG ZUKÜNFTIGER FLÄCHENNUTZUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:



Gewerbegebiet



Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel



Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungszentrum



Umgrenzung des Bereichs der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1,3)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1,3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert am 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ____.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt ____ erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den ____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

2. Die Gemeindevertretung hat am ____ den Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den ____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ____ bis zum ____ mit dem Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt am ____ ortsüblich erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den ____.

.....

(Siegelabdruck)

(Bürgermeister Wardecki)

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den ____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom ____ zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den ____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

6. Die Gemeindevertretung hat am ____ den Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den ____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

7. Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom ____ bis zum ____ während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 15. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den ____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den _____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am _____. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den _____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

10. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____. von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____. gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den _____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

11. Die Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom _____. Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den _____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom _____. erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom _____. Az.: bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den _____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

13. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den _____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

14. Die Erteilung der Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der Bekanntmachung wirksam.

Ostseebad Boltenhagen, den _____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)