

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/24/090

öffentlich

## Flächennutzungsplan, 15. Änderung, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung

Hier: Billigung der Abwägung der frühzeitigen  
Beteiligung, des Entwurfs und Beschluss der  
förmlichen Beteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 01.08.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	11.09.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	23.09.2024	Ö

### Sachverhalt:

Ziel der 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Vorbereitung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehender Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im Westen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgerstandort 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 sind das im Vorkassenbereich des Vollsortimenters befindliche Bäckerei-Café, ein Blumenladen sowie ein Lotto-/Post-Shop. Darüber hinaus sind ein Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt im Nordosten des Plangebietes sowie im Südwesten eine Ladenzeile mit einem Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation sowie einer Spielhalle im Plangebiet ansässig. Diese ergänzenden Nutzungen werden im Zuge des Erweiterungs- und Modernisierungsvorhabens der Lebensmittelmärkte teils neugeordnet, teils aufgegeben.

Im Zuge der vorgenannten Planungsmaßnahme soll außerdem eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes in Richtung der im Westen angrenzenden Flächen gesichert werden, um einer zukünftigen möglichen Siedlungserweiterung Boltenhagens nach Südwesten Rechnung zu Tragen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen sollen im Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, innerhalb des Plangebietes Sonstige Sondergebiete sowie ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Durchwegung soll durch die Festsetzung eines Wegerechtes sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichergestellt werden.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 09. April 2004, zuletzt geändert in seiner 13. Fassung am 26. Oktober 2017 (14. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren), 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 Erfassung des FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben; die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher erforderlich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, im Parallelverfahren.

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sollen Sonstige Sondergebiete sowie ein Gewerbegebiet dargestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung vom Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung hat vom 19. September 2023 bis zum 20. Oktober 2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 21. September 2023 bis zum 27. Oktober 2023 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden aufbereitet und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Anhand der Abwägungsvorschläge wurde der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans ausgearbeitet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht 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.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen werden von der Vorhabenträgerin getragen. Dies wird mithilfe eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB abgesichert.

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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	Abwägung_Vorentwurf_Boltenhagen_FNP_fruehz_Beteiligung_240724 öffentlich
2	15_Aenderung_Flaechennutzungsplan_Entwurf_Planzeichnung_240417 öffentlich
3	15_Aenderung_Flaechennutzungsplan_Entwurf_Begrueendung_240724_inkl Umweltbericht öffentlich

# Abwägungstabelle vom 24. Juli 2024

## 15. Änderung des Flächennutzungsplans

Ostseebad Boltenhagen

Abhandlung der Stellungnahmen zum 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Beteiligung der Mitgliedsgemeinden gemäß § 205 (7) BauGB und Aufforderung zur Äußerung bezüglich der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung	23.10.2023
Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern	22.09.2023
Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	26.09.2023
Deutsche Telekom Technik GmbH	26.09.2023
GDMcom GmbH	27.09.2023
HanseGas GmbH	02.10.2023
Wasserstraßen und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	12.10.2023
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	13.10.2023
Hauptzollamt Stralsund	16.10.2023
Zweckverband Grevesmühlen	18.10.2023
Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern	19.10.2023
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	19.10.2023
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	02.11.2023



## KEINE BEDENKEN

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	02.10.2023
Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie	04.10.2023
Vodafone GmbH	04.10.2023
Amt Klützer Winkel – Stadt Klütz	10.10.2023
Deutscher Wetterdienst	16.10.2023
Amt Klützer Winkel – Gemeinde Damshagen	18.10.2023
Bergamt Stralsund	23.10.2023
Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern	07.11.2023
Amt Klützer Winkel – Gemeinde Kalkhorst	16.11.2023

# Anregungen und Hinweise

## Vorbemerkung:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten, die im Verteiler des Amtes Klützer Winkel vom 8. September 2023 aufgeführt worden sind. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 24 Stellungnahmen eingegangen.

Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21. September 2023 bis einschließlich 27. Oktober 2023.

## **Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

## **Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung, 23.10.2023**

1.	<p><b>Hinweise zu den bauplanungsrechtlichen Belangen und Planzeichenerklärung.</b></p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Parallelverfahren mit der 4. Änderung B-Plan Nr. 6a mit Planzeichnung im Maßstab 1:2.500, Planungsstand 20.06.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen des Landkreises NWM:</p> <p>Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.</p> <p><u>Anlage</u> <b><u>Fachdienst Bauordnung und Planung</u></b> Bauleitplanung</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gem. § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um die 4. Änderung <u>und Ergänzung</u> des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ handelt, da der Geltungsbereich über den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6a hinausreicht.</p>
----	---	---

	Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:	
1.1	<b>Keine Bedenken.</b> <u>I. Allgemeines</u> -	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
1.2	<u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren. Verfahrensvermerk Nr. 7 Ich weise auf die Hinweispflicht gem. § 3 Abs. 3 BauGB bei Flächennutzungsplänen hin.	<b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Die Rechtsgrundlagen des Bauleitplanverfahrens werden aktualisiert. Die Hinweispflicht gem. § 3 Abs. 3 BauGB wird in Hinblick auf die Bekanntmachung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Ein Anpassungsbedarf der Verfahrensvermerke des Flächennutzungsplans ergibt sich nicht.
1.3	<u>III. Planerische Darstellungen</u> <i>Planzeichnung:</i> - <i>Planzeichenerklärung:</i> Die Umgrenzung des Geltungsbereichs ist in Bestand und Planung auf 15. Änderung zu ändern.	<b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Die Planzeichnung wird angepasst.
1.4	<u>IV. Begründung</u> Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB beizufügen.	<b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Im weiteren Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ergänzt.
1.5	<b>Anmerkungen zu dem Denkmalschutz.</b> <u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
1.6	<b>Anmerkungen zu der Wasserinfrastruktur.</b> <u>FD Umwelt und Kreisentwicklung</u> Untere Wasserbehörde: Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 6a (4. Änderung) der Gemeinde Boltenhagen. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (AZ.: 66.11-20/20-74010-077-21) zur 4. Änderung des B-Plan Nr. 6a, ist zu beachten. <b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur parallel erfolgenden Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

	<p><b>WHG</b> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts</p> <p><b>LWaG</b> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern</p> <p><b>AwSV</b> Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</p> <p><b>BauGB</b> Baugesetzbuch</p>	
1.7	<p><b>Anmerkungen zu den Immissionen.</b></p> <p><u><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b></u></p> <p>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</p> <p>Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Planungsstand vom 20.06.2023.</p> <p>Vom Vorhaben sind immissionsschutzrechtliche Belange, insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Lärmschutz, betroffen, die im Detail im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen berücksichtigt werden.</p> <p>Die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Aspekte des Lärmschutzes wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a der LAIRM Consult GmbH aus dem Jahr 2023 nachgewiesen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise zur parallel erfolgenden Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ werden im Rahmen des parallel ablaufenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p>
1.8	<p><b>Anmerkungen zum Naturschutz.</b></p> <p><u><b>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde:</b></u></p> <p><u><b>Untere Naturschutzbehörde:</b></u></p> <p>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise sind im weiteren Planverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p><u><b>I. Natura 2000, Biotop- und Artenschutz</b></u></p> <p>Es wurden ausschließlich die Belange geprüft, die im Verfahren nach § 4 (1) BauGB zu prüfen sind. Eine inhaltliche Prüfung der Unterlagen erfolgte bisher nicht.</p> <p><b>Natura 2000</b></p> <p>Natura 2000-Gebiete sind durch die hier vorliegende Planänderungen nicht betroffen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.9	<p><b>Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG</b></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>

	<p>Da durch die F-Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren innerhalb der Wirkzone lt. HzE) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützt sind.</p> <p>Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 6x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).</p>	<p>Im weiteren Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ergänzt.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG geschützte Feldhecke (BHJ) mit einer Größe von 1.695 qm überplant und eine Jüngere Strauchhecke (BHJ) mit einer Größe von 652 qm erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Die Vermeidung der Beseitigung bzw. der Beeinträchtigung der geschützten Biotope ist bei Verwirklichung der Planung nicht möglich. Die Änderung der Flächennutzungsplans ist aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig. Dass die Planänderung dem Gemeinwohl dient, ergibt sich schon aus dem Bauleitplanverfahren mit der Gemeinde als Träger der Planung. Weiterhin sind im vorliegenden Fall die Belange des Gemeinwohls erheblich, da der Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungszentrums vorbereitet wird. Von einem Überwiegen kann ausgegangen werden, da die Verwirklichung der Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht möglich ist. Weiterhin handelt es sich bei den beiden Biotopflächen um siedlungsnahen Hecken mit eingeschränktem Biotopwert.</p> <p>Die Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in die geschützten Biotope wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angestrebt.</p>
1.10	<p><b>Hinweis zum Schutzstatus von Bestandsgehölzen.</b></p> <p>Hinweis: Der Status der Gehölzbestände ist im weiteren Verfahren noch einmal zu überprüfen, da alle linearen Gehölzstrukturen aus standortheimischen Gehölzen in der freien Landschaft (und am Ortsrand) als Feldhecken einzustufen und gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, siehe dazu auch Biotopkartieranleitung M-V.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ergänzt.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG geschützte Feldhecke (BHJ) mit einer Größe von 1.695 qm überplant und eine Jüngere Strauchhecke (BHJ) mit einer Größe von 652 qm erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Die Vermeidung der Beseitigung bzw. der Beeinträchtigung der geschützten Biotope ist bei Verwirklichung der Planung nicht möglich. Die Änderung der Flächennutzungsplans ist aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig. Dass die Planänderung dem Gemeinwohl dient, ergibt sich schon aus dem Bauleitplanverfahren mit der Gemeinde als Träger der Planung. Weiterhin sind im vorliegenden Fall die Belange des Gemeinwohls erheblich, da der Umbau und die Erweiterung eines</p>

		<p>bestehenden Nahversorgungszentrums vorbereitet wird. Von einem Überwiegen kann ausgegangen werden, da die Verwirklichung der Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht möglich ist. Weiterhin handelt es sich bei den beiden Biotopflächen um siedlungsnahen Hecken mit eingeschränktem Biotopwert.</p> <p>Die Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in die geschützten Biotope wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angestrebt.</p>
1.11	<p><b>Anmerkungen zum Artenschutz.</b></p> <p><b>Artenschutz</b></p> <p>Über die Artenschutzbelange (insbesondere das s. g. Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG) wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entschieden (hier 4. Änderung B-Plan Nr. 6a).</p> <p>Gemäß LUNG M-V (2012) ist dazu auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein AFB zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ wurde ein Artenschutzfachlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser entspricht den relevanten Rechtsgrundlagen (BNatSchG und NatSchAG M-V).</p>
1.12	<p><b>Fehlen eines Umweltberichtes</b></p> <p><u>II. Eingriffsregelung, Baum- und Alleenschutz</u></p> <p>Eingriffsregelung</p> <p>Zum Vorentwurf der 15. Änderung des F-Planes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt kein Entwurf des Umweltberichts vor. In Bezug auf die Eingriffsregelung kann daher keine Stellungnahme zum beabsichtigten Inhalt und Untersuchungsumfang des Umweltberichts abgegeben werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ergänzt.</p>
1.13	<p><b>Hinweis und Anmerkungen zum Alleenschutz.</b></p> <p>Baum- und Alleenschutz</p> <p><u>Alleen</u></p> <p>Mit der 15. Änderung des F-Planes der Gemeinde Boltenhagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines Sondergebietes für Einzelhandel / Nahversorgung geschaffen. Es ist daher bereits im Rahmen der vorbereitenden Planung zu prüfen, ob die Änderungen des F-Planes zu bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen auf die Bäume an der Kastanienallee führen können. Diese Bäume unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 19 NatSchAG M-V.</p> <p>Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer Allee führen können, sind unzulässig. In erster Linie sind Eingriffe in den Alleebaumbestand zu vermeiden sowie geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Alleebäume in der Kastanienallee werden im Umweltbericht als Darstellung ergänzt, sofern ihr Wurzelbereich in den Geltungsbereich hineinragt. Das ist für 3 Bäume im Norden gegeben (wenige m²).</p> <p>Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Fällungen von Alleebäumen sollen durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet werden. Das gleiche gilt für Beeinträchtigungen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Sind Eingriffe (Fällungen, Beschädigungen etc.) in den Alleebaumbestand nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Geprüfte Vermeidungsmaßnahmen sind im Antrag auf Befreiung darzulegen.</p> <p>Der Ausgleich für die Fällung von Alleebäumen richtet sich nach dem Alleenerlass. Sind Beschädigungen von Alleebäumen, z. B. für die Inanspruchnahme des Wurzelbereiches, nicht auszuschließen, wird die Kompensation auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses ermittelt. Die erforderlichen Ersatzstandorte für die Eingriffe in die Allee sind im Lageplan mit den Angaben zum Flurstück, Flur und Gemarkung zum Antrag darzustellen. Zum Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der, für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).</p> <p>Im Befreiungsverfahren nach § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V sind die nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen sind. Die Unterlagen sind daher in 7-facher Ausfertigung einzureichen.</p>	
1.14	<p><b>Hinweis und Anmerkungen zum Baumschutz</b></p> <p><u>Baumschutz</u></p> <p>Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereichs der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen Bäume befinden, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Mögliche Auswirkungen der Planungen auf den geschützten Baumbestand sowie mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Prüfung ergab folgendes Ergebnis:</p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Einzelbäume vorhanden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt sind. Die vorhandenen Bäume im Parkplatzbereich erreichen nicht den Stammumfang von mehr als 100 cm in 1,30 m Höhe.</p> <p>Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.</p>
1.15	<p><b>Hinweis zur Prüfung der Landschaftspläne.</b></p> <p><u>III. Landschaftsplanung - Hinweis zur turnusmäßigen Überprüfungspflicht</u></p> <p>Für gemeindliche Landschaftspläne gilt seit der dritten Änderung des BNatSchG (seit dem 01.03.2022) gemäß § 11 Abs. 4, dass Landschaftspläne mindestens alle zehn Jahre daraufhin zu prüfen sind, ob und in welchem Umfang mit Blick auf die in Absatz 2 Satz 1 genannten Kriterien eine Fortschreibung erforderlich ist: d.h. sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der vorliegende Landschaftsplan von 1998, zuletzt geändert am 21.05.2004, wurde für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewertet. Die Darstellungen sind in die Abwägung eingeflossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB wurde der Landschaftsplan bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.</p> <p>Im weiteren Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ergänzt. Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 6 BauGB wird der Landschaftsplan bei der Bestandsaufnahme und</p>

	<p>Da der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits 1998 aufgestellt wurde – mit Änderungen von 2003/2004 – besteht die gesetzliche Verpflichtung zur Überprüfung, die zu dokumentieren ist.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass hier seit 2003/2004 einige geänderte rechtliche Anforderungen und weitere Daten und Planungsgrundlagen hinzugekommen sind und reale Entwicklungen (z. B. Klimawandel/Klimaanpassung, Zustand der Oberflächengewässer) eine größere Bedeutung bekommen haben.</p>	<p>Bewertung in der Umweltprüfung herangezogen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet im vorliegenden Fall die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes vor. Dessen Inhalt ist die Erweiterung eines vorhandenen Einkaufszentrums am Ortsrand. Die Fläche der Erweiterung beträgt ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich bezogen auf das Gemeindegebiet um eine kleinflächige Änderung, die keine wesentlichen Veränderung von Natur und Landschaft im Planungsraum bewirkt. Die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt dabei die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet. Da der Landschaftsplan (LP) von 1998 jedoch zuletzt im Jahr 2004 geändert wurde, ist gemäß § 11 Abs. 4 BNatSchG mindestens alle zehn Jahre das Erfordernis einer Fortschreibung mit auf die in § 11 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG genannten Kriterien zu prüfen. Von den vorliegenden Verfahren losgelöst evaluiert die Gemeinde Boltenhagen fortlaufend das Erfordernis einer Neu-aufstellung bzw. Änderung des Landschaftsplans im Rahmen der gesetzlichen Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG. Die vorliegenden Darstellungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans fließen in diese Betrachtungen ein.</p>
1.16	<p><b>Hinweise zu Rechtgrundlagen.</b></p> <p><b>Rechtsgrundlagen</b>  <b>BNatSchG</b> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).  <b>NatSchAG</b> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66).  <b>Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis</b> Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.  <b>EG-Vogelschutzrichtlinie</b> Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L207).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



	<p><b>Natura 2000-LVO M-V</b> Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011.</p> <p><b>Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern</b>, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 –VIII 240-1/556-07 -VI 250 – 5300-00000-2012/016 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr.1 S. 9ff.</p> <p><b>Baumschutzkompensationserlass</b> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff).</p>	
1.17	<p><b>Hinweise zur Eröffnung eines Antragsverfahrens.</b></p> <p><b><u>FD-Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</u></b> <b>Untere Straßenverkehrsbehörde</b></p> <p>Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen. Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
1.18	<p><b>Keine Einwände.</b></p> <p><b><u>FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau</u></b> <b>Als Straßenaufsichtsbehörde</b></p> <p>Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.</p> <p><b>Als Straßenbaulastträger</b></p> <p>Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern, 22.09.2023**

2.	<p><b>Hinweis auf keine Zuständigkeit.</b></p> <p>Bzgl. Ihrer unten angefügte Mail möchte ich Ihnen mitteilen, dass das Finanzministerium für Ihr Anliegen nicht zuständig ist. Ich werde Ihre E-Mail an das örtlich zuständige Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin weiterleiten. Man wird sich von dort aus</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das benannte örtlich zuständige Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>
----	--	--

	<p>direkt mit Ihnen in Verbindung setzen. Die Adresse lautet:</p> <p>Werderstraße 4 19055 Schwerin Telefon: 0385 / 509 87201 E-Mail : poststelle@sn.sbl-mv.de</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und wünsche ein angenehmes Wochenende.</p>	
--	--	--

**Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation Vermessung- und Katasterwesen, 26.09.2023**

3.	<p><b>Hinweise auf Merkblatt bei Betroffenheit.</b></p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p><i>Anlage</i></p> <p><i>Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</i></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Landkreis Nordwestmecklenburg sowie über diesen die zuständige Kataster- und Vermessungsbehörde beteiligt.</p>
----	---	---

**Deutsche Telekom Technik GmbH, 26.09.2023**

4.	<p><b>Keine grundsätzlichen Bedenken, Anmerkungen zu Bestandsleitungen.</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Gegen die o. g. Planung (Änderung / Ergänzung) haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir werden zu dem noch aus dem</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Telekommunikationslinien liegen lediglich in Form von Anschlüssen der bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes vor. Es verlaufen keine übergeordneten Telekommunikationslinien über das Plangebiet.</p> <p>Eine Anpassung des vorliegenden Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p>Die bereitgestellten Pläne und Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
----	---	---

	<p>Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.</p> <p>Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TöB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse:  <u>T NL Ost PTI 23 Eingaben Driler@telekom.de.</u></p> <p><i>Anlagen</i>  <i>Lageplan Boltenhagen</i>  <i>Infolyer für Tiefbaufirmen</i>  <i>Kabelschutzanweisung</i></p>	
--	--	--

**GDMcom GmbH, 27.09.2023**

5.	<p><b>Hinweis zur Einholung von Leitungsauskünften.</b></p> <p>Hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), Gas LINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> einzuholen sind.</p> <p>Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern und stellt eine umfassende spartenübergreifende sowie bundesweite Online- Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie selbstverständlich kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.</p> <p>Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Anfrage nur einmalig eingeben und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Bei Nichtzuständigkeit erhalten Sie unmittelbar über BIL eine entsprechende Negativauskunft. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die Netzbetreiber und rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Portals.</p> <p>Ein weiterer Mehrwert für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Anfrage über eine einfache E-Mail- Weiterleitungsfunktion direkt an beliebige weitere Leitungsbetreiber versenden, auch wenn diese derzeit noch nicht im BIL-Portal organisiert sind. Eine Rückmeldung erfolgt in diesen Fällen außerhalb des BIL-Portals.</p> <p>Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <a href="http://bil-leitungsauskunft.de">http://bil-leitungsauskunft.de</a> entnehmen.</p> <p>Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Flächennutzungsplan als Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dient der Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Die Regelung Leitungsrechten ist dabei nicht Gegenstand dieser Betrachtungsebene und gem. § 5 BauGB auch nicht gesetzgeberisch vorgesehen.</p> <p>Eine Klärung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p> <p>Eine Anpassung des vorliegenden Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
----	--	---

<p>6.</p>	<p><b>Hinweis auf eine bestehende Gasleitung.</b></p> <p>Wir beziehen uns auf den o.g. Auskunftsfall und nehmen folgendermaßen Stellung:</p> <p>Bitte beachten Sie die vorhandenen Gasleitungen im Bereich der 15. Änderung FNP von Boltenhagen.</p> <p>Die entsprechenden Planauszüge sind Ihnen bereits über unsere Online-Planauskunft zur Verfügung gestellt worden.</p> <p>Zum Schutz der im angegebenen Bereich vorhandenen Gasleitung in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende Hinweise/Forderungen zu beachten:</p> <p>Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Gasleitungen dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden.</p> <p>Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.</p> <p>Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.</p> <p>Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss weiterhin gewährleistet sein. Der Schutz der Gasleitung und Hausanschlussleitungen vor Beschädigungen ist während der Durchführung der Baumaßnahme durch die Baufirma zu sichern. Vor Baubeginn ist durch jeden Bauausführenden eine Leitungsauskunft einzuholen.</p> <p>Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen und Anlagen anderer regionaler bzw. Überregionaler Netzbetreiber.</p> <p>Anlagen</p> <p><i>Planauszug</i></p> <p><i>Index</i></p> <p><i>Legende</i></p> <p><i>Leitungsschutzanweisung</i></p> <p><i>Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen</i></p> <p><i>Zusammenfassung</i></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Flächennutzungsplan als Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dient der Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Die Regelung Leitungsrechten ist dabei nicht Gegenstand dieser Betrachtungsebene und gem. § 5 BauGB auch nicht gesetzgeberisch vorgesehen.</p> <p>Eine Klärung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p> <p>Eine Anpassung des vorliegenden Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
-----------	---	---

7.	<p><b>Aufnahme von Hinweis für Anlagen und ortsfester Einrichtungen in die Begründung.</b></p> <p>Gegen die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen habe ich grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur Wahrung meiner Belange bitte ich in die Begründung folgendes für die Schifffahrt aufzunehmen:</p> <p>„Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. IS. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.</p> <p>Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, auch für Baustellenbeleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.“</p> <p>Ich bitte darum, meine Auflagen zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Eine Ergänzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans, erscheint indes nicht erforderlich. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Festlegungen vorgesehen, die Einfluss auf die hier genannten Werbeanlagen o. Ä. hätten.</p> <p>Nebenher wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über 400 m von der Ostsee entfernt liegt.</p> <p>Die Hinweise werden darüber hinaus an die Bauherren weitergeleitet.</p>
----	---	---

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, 13.10.2023**

8.	<p><b>Vorwort</b></p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8.1	<p><b>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</b></p> <p>Die 15. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen muss im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 6a „Neuer Weg“ betrachtet werden. Zwei bestehende Lebensmittelnahmerversorger sollen erweitert und modernisiert werden. Das Dauergrünland (Feldblock DEMVLI083AB20090) ist bereits im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“ sowie als allgemeines Wohngebiet dargestellt worden.</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8.2	<p><b>2. Integrierte ländliche Entwicklung</b></p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



	zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.	
--	---	--

#### Hauptzollamt Stralsund, 16.10.2023

9.	<p><b>Hinweis zu Betretungsrecht im grenznahen Raum</b></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgendes an:</p> <p>1) Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p> <p>2) Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p> <p>Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
----	--	---

#### Zweckverband Grevesmühlen, 18.10.2023

10.	<p><b>Allgemeines</b></p> <p>Mit Schreiben vom 21.09.2023 (Posteingang 21.09.2023) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Planungsstand Juni 2023).</p> <p>Ziel ist es den vorhandenen Nahversorgungsstandort dauerhaft zu sichern und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen planungsrechtlich festzusetzen. Im Zuge der Umsetzung der 4. Änderung des B-Plans 6a werden die Bestandsgebäude zurückgebaut und entsprechend der festgelegten Baufelder sollen Neubauten für die Lebensmittel- und Nahversorgung entstehen. Hiermit geht auch die Erweiterung der Stellflächen einher.</p> <p>Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
-----	--	---

	<p>Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.</p>	
10.1	<p><b>Trinkwasserversorgung und Entsorgung.</b></p> <p><u>1. Allgemeines</u></p> <p>Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.</p> <p>Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
10.2	<p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.</b></p> <p>Über die betroffenen Grundstücke verlaufen Leitungsbestände des ZVG. Die Trassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auszuweisen und über Grunddienstbarkeiten dauerhaft zu sichern.</p> <p>Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen oder Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Flächennutzungsplan als Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dient der Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Die Regelung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist dabei nicht Gegenstand dieser Betrachtungsebene und gem. § 5 BauGB auch nicht gesetzgeberisch vorgesehen.</p> <p>Eine Klärung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p> <p>Eine Anpassung des vorliegenden Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.</p>
10.3	<p><b>Hinweis zu Anpassung oder Änderung an bestehenden Anlagen.</b></p> <p>Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet. Anpassungen oder Änderungen an den bestehenden Anlagen sind im zugehörigen B-Planverfahren zu klären.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren vorliegende Entwässerungskonzept bestätigt die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer schadlo- sen Grundstücksentwässerung als Teil der technischen Erschließung der vorliegenden Grundstücke.</p>
10.4	<p><b>Hinweis zu Anpassung oder Änderung an bestehenden Anlagen.</b></p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung ist über die bestehenden Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet. Anpassungen oder Änderungen an den bestehenden Anlagen sind im zugehörigen B-Planverfahren zu klären.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren vorliegende Entwässerungskonzept bestätigt die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer schadlo- sen Grundstücksentwässerung als Teil der technischen Erschließung der vorliegenden Grundstücke.</p>



10.5	<p><b>Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung.</b></p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung ist über die bestehenden Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet. Die ortsnahe Versickerung ist entsprechend des im B-Planverfahren erstellten Bodengutachtens nicht möglich.</p> <p>Mit Erweiterung der Bebauung sowie fortschreitender Versiegelung durch die geplante Erweiterung der Parkflächen, ist das, im B-Planverfahren festzuschreibende, Niederschlagswasserkonzept umzusetzen und die geplante private Rückhaltung herzustellen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren vorliegende Entwässerungskonzept bestätigt die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer schadlosen Grundstücksentwässerung als Teil der technischen Erschließung der vorliegenden Grundstücke.</p> <p>Der Entwässerungsantrag wird vor Satzungsbeschluss des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ausgearbeitet, sodass die Umsetzungsfähigkeit bestätigt werden kann.</p>
10.6	<p><b>Hinweis zur Bereitstellung von Löschwasser.</b></p> <p>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.</p> <p>Folgende Hydranten im Plangebiet sind vertraglich zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A1010-1007 - Entnahmemenge: &gt; 96 m<sup>3</sup></li> <li>• A1010-1002 - Entnahmemenge: 48-96 m<sup>3</sup></li> </ul> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p><i>Anlage</i></p> <p><i>Bestandsplan Trinkwasser/Löschwasser</i></p> <p><i>Bestandsplan Abwasser</i></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet. Es erfolgt eine Prüfung im weiteren Verfahren vor Satzungsbeschluss des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.</p>

#### Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern, 19.10.2023

11.	<p><b>Hinweis zum Kompensationsbedarf</b></p> <p>Satzungsgemäßes Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Hinsichtlich des Schutzes aquatischer Ökosysteme sehen wir keine Belange betroffen und den Einfluss auf den terrestrischen Bereich bewerten wir aufgrund der anthropogenen Überprägung des Maßnahmegebiets als vertretbar, sofern eine geeignete Kompensation umgesetzt wird.</p> <p>Der Kompensationsbedarf muss jedoch bekannt sein und anhand einer entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt werden. Diese naturschutzfachliche Bewertung muss den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern entsprechen. Zusätzlich sollten geeignete</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sowie auch im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Zum Bebauungsplanverfahren ist ein Umweltbericht erarbeitet worden, der im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung die Auswirkungen auf Natur und Umwelt für den Bebauungsplan darlegt. Im weiteren Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ergänzt.</p> <p>Im Rahmen des parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist ein Artenschutzfachlicher Fachbeitrag erarbeitet</p>
-----	---	---

	<p>artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen integriert werden, um negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt während der Umsetzung auszuschließen bzw. deren Umfang zu reduzieren. Für das Verfahrensgebiet erscheinen in diesem Zusammenhang vor allem die Reptilien und die Avifauna relevant.</p> <p>Zu den entsprechenden Eingriffen in die Natur sowie den resultierenden Vermeidungs- Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden wir uns im Rahmen des folgenden Bauplanverfahrens äußern.</p>	<p>worden.</p> <p>Hinweis: Eine Stellungnahme zur parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a "Neuer Weg" ist nicht eingegangen.</p>
--	---	--

#### Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, 19.10.2023

12.	<p><b>Hinweise zur Angebotserweiterung.</b></p> <p>Wir danken Ihnen für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit. Die Industrie- und Handelskammer zu Schwerin begrüßt grundsätzlich Maßnahmen, die die Versorgungsangebote für Einwohner und Touristen in den entsprechenden Schwerpunktregionen verbessern. Vor diesem Hintergrund geben wir für das Planungsverfahren folgende Hinweise:</p> <p>1. Auf Seite 6 des 2022 erstellten Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen wird erklärt: „Mit den vorhandenen Nutzungen ist die Entwicklung des funktionalen Ergänzungsstandortes Einkaufszentrum Kastanienallee weitgehend abgeschlossen. (...) Um den Standort langfristig attraktiv und zukunftsfähig positionieren zu können, sollen den vorhandenen Betrieben jedoch Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächen-erweiterungen ermöglicht werden.“</p> <p>Im Hinblick auf die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen geben wir zu Bedenken, dass die damit einhergehende Angebotserweiterung nur solche Sortimente umfassen darf, die nicht zentrenrelevant sind, damit eine Konkurrenz zu den im Ortszentrum gelegenen Einzelhandelsbetrieben vermieden wird. Dies ist ebenfalls im Strategiepapier auf S. 6 festgehalten worden: „Es (der funktionale Ergänzungsstandort „Einkaufszentrum Kastanienallee“) soll solche Angebote und Betriebstypen vorhalten, die aufgrund ihres Platzbedarfs nicht innerhalb des Ortszentrums untergebracht werden können.“</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Der Sortimentsschwerpunkt für die geplante Angebotserweiterung durch die Neuaufstellung Modernisierung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wird weiterhin im Bereich der nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente liegen. Untergeordnet können zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugelassen werden. Die erfolgt maximal in einem Umfang, sodass eine Überschreitung der zentrenrelevanten Sortimentsstruktur und damit einhergehende negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie das Ortszentrum nicht zu erwarten sind. Zentrenrelevante Sortimente beschränken sich bei dem Modernisierungsvorhaben und damit im Bereich des SO1 auf das Randsortiment. Eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung.</p> <p>Ergänzend zum SO 1 mit einem Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, berücksichtigt der oben genannte Bebauungsplan auch die bestehende Einzelhandelsstruktur und die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet außerhalb des periodischen Bedarfs im SO2. Der Sortimentsschwerpunkt soll dabei auf zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment basieren, um die Versorgung in diesem Sortimentsbereich auch zukünftig zu sichern. Dadurch kann der Funktion des Plangebietes als funktionaler Ergänzungsstandort zum ZVB Ortszentrum Boltenhagen Rechnung getragen werden.</p> <p>Es ergibt sich kein Anpassungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.</p>
-----	--	--

12.1	<p><b>Hinweis zu alternativen Verkaufsflächen.</b></p> <p>2. Während der Modernisierungs- und Erweiterungsphase sollte durch kommunale Unterstützung gewährleistet werden, dass insbesondere den kleinen ansässigen Einzelhandelsgeschäften bei Bedarf alternative Verkaufsflächen – möglicherweise auch in mobiler (Leichtbau-)Weise zur Sicherung des Geschäftsbetriebes angeboten/bereitgestellt werden. Vor dem Hintergrund des allgegenwärtigen Fachkräftemangels hat eine Befragung der ansässigen Händler ergeben, dass bei längerfristiger Schließung der Läden eine Personalabwanderung droht, die bei Wiedereröffnung nicht mehr kompensiert werden kann und dadurch Geschäftsaufgaben drohen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Realisierung des Planvorhabens und damit verbunden die zeitliche Koordinierung der Umsetzung sowie das (Nicht-)Fortbestehen von Nutzungen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>
12.2	<p><b>Hinweis zu energetischer Bauweise sowie Einsatz von Photovoltaik.</b></p> <p>3. Neben einer möglichst energetischen Bauweise in Form von „Green Buildings“ sollte vor dem Hintergrund eines sich derzeit in der Erarbeitung befindlichen Klimaschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern möglichst auch der Einsatz von Photovoltaik (PV)-Anlagen zur Überdachung der Parkflächen im Bebauungsplan berücksichtigt werden, um die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes zu verbessern. Parkplatz-PV-Anlagen bieten Kundinnen und Kunden die Möglichkeit eines beschatteten Parkplatzes, was insbesondere in den touristisch stark frequentierten Sommermonaten eine hohe Relevanz hat. Darüber hinaus bieten die Anlagen die Gelegenheit E-Ladestationen unmittelbar mit Strom zu versorgen, was sich ebenfalls als Standortvorteil erweisen kann. Der vergleichende Blick in andere Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen oder Schleswig-Holstein zeigt, dass dort Parkplatz-PV für neue Parkplätze mit mehr als 35 bzw. 100 Stellplätzen Pflicht sind. Derartige Maßnahmen dienen insgesamt der zusätzlichen Attraktivierung des Standortes.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens soll die Errichtung von PV-Anlagen im Bereich der geplanten Flachdächer berücksichtigt werden. Dementgegen ist eine Errichtung von PV-Anlagen über den bestehenden und geplanten Stellplätzen nicht möglich, da ein Konflikt zu den umfangreichen bestehenden sowie zusätzlich festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage bestehen würde.</p>

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V,  
02.11.2023**

13.	<p><b>Keine Zuständigkeit, zusätzlicher Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelastung.</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.</p>
-----	---	--

	<p>Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Auf unserer Homepage <a href="http://www.brand-kats-mv.de">www.brand-kats-mv.de</a> finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.</p> <p>Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p>	
--	--	--

## KEINE BEDENKEN

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3,  
02.10.2023**

1.	<p><b>Keine Bedenken.</b></p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 04.10.2023**

2.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 21.09.2023 keine Stellungnahme ab.</p> <p>Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

**Vodafone GmbH, 04.10.2023**

3.	<p><b>Keine Bedenken.</b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	---	---

**Amt Klützer Winkel – Stadt Klütz, 10.10.2023**

4.	<p><b>Keine Bedenken.</b></p> <p>Beschluss:</p> <p>Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt dem Bürgermeister, zum vorliegenden Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der 4. Änderung und</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	---	---

	<p>Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Anzahl der Mitglieder: 11  Davon anwesend: 6  Zustimmung: 6  Ablehnung: 0  Enthaltung: 0  Befangenheit: 0</p>	
--	--	--

#### Deutscher Wetterdienst, 16.10.2023

5.	<p><b>Keine Bedenken.</b></p> <p>Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen und nehme hierzu wie folgt Stellung.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Das geplante Vorhaben beeinflusst nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner: innen des DWD gerne zur Verfügung.</p> <p>Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

#### Amt Klützer Winkel – Gemeinde Damshagen, 18.10.2023

6.	<p><b>Keine Bedenken.</b></p> <p>Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Anzahl der Mitglieder: 11  Davon anwesend: 9  Zustimmung: 9</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

	Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0	
--	--	--

#### **Bergamt Stralsund, 23.10.2023**

7.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p> <p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
----	--	---

#### **Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, 07.11.2023**

8.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Auf Grund von nicht besetztem Dienstposten seit Juli 2023 sind im Bereich Forsthoheit einige Vorgänge nicht fristgerecht bearbeitet worden. Ich bitte für die Verzögerung um Entschuldigung.</p> <p>Zur geplanten 15. Änderung FNP der Gemeinde Boltenhagen teile ich Ihnen Folgendes mit: Nach Prüfung des Entwurfes wird das Forstrechtliche Einvernehmen erteilt. Die Normen des Landeswaldgesetzes sind nicht berührt.</p> <p>Für den Fall, dass Sie ein förmliches Schreiben für die Unterlagen benötigen, bitte ich um eine kurze Information.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
----	--	---

#### **Amt Klützer Winkel – Gemeinde Kalkhorst, 16.11.2023**

9.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Beschluss:</p> <p>Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst empfiehlt dem Bürgermeister, zum vorliegenden Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
----	--	---

	<p>„Neuer Weg“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Anzahl der Mitglieder: 7</p> <p>Davon anwesend: 6</p> <p>Zustimmung: 6</p> <p>Ablehnung: 0</p> <p>Enthaltung: 0</p> <p>Befangenheit: 0</p>	
--	--	--



## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten

der Entwurf des **Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung**, und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie ausgearbeitete Gutachten

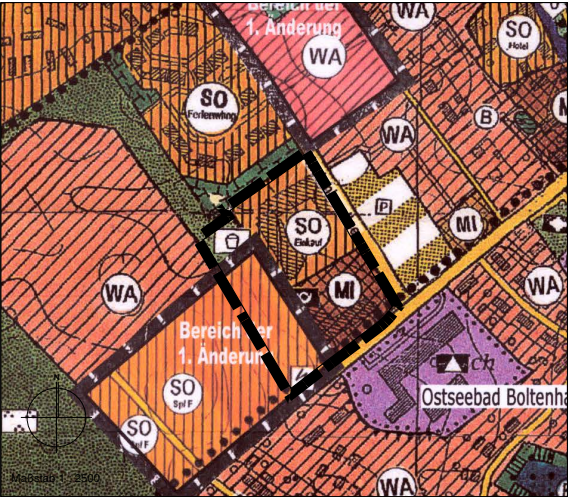
der Entwurf der **15. Änderung des Flächennutzungsplanes** und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie ausgearbeitete Gutachten bei der eingesehen werden.

In diesem Zusammenhang sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

# 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

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

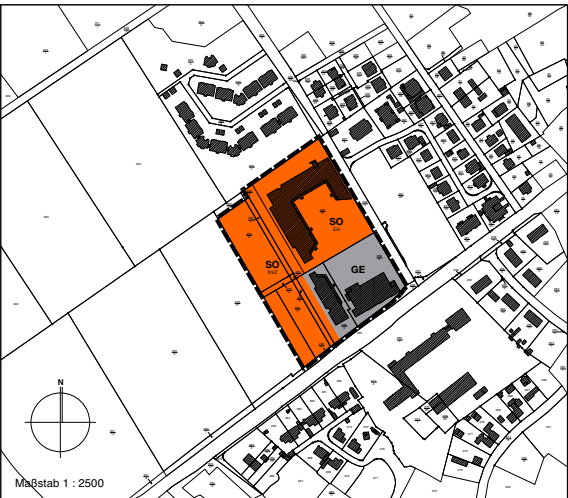
## AUSZUG AUS DER 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
MI	Mischgebiet
SO	Sonstiges Sondergebiet - Einkauf
SQ	Sonstiges Sondergebiet - Sport / Freizeit
G	Grünfläche
SP	Spielplatz
Post	Post
Umgrenzung des Bereichs der 15. 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
Umgrenzung des Bereichs der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	

### VERFAHRENSVERMERKE:

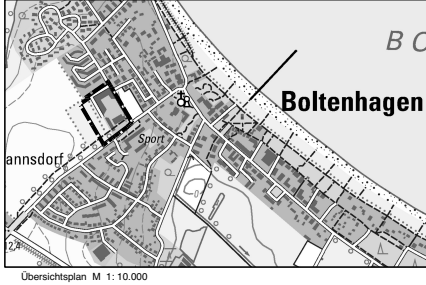
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt ..... Ostseebad Boltenhagen, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister Wardecki)
- Die Gemeindevertretung hat am ..... 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 ..... der 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 Ausfertigung, 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 § 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)
- 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 Zusammenfassung der 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)

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, S. 1, 28)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauplanung Mecklenburg-Vorpommern (LBauo M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert am 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939)

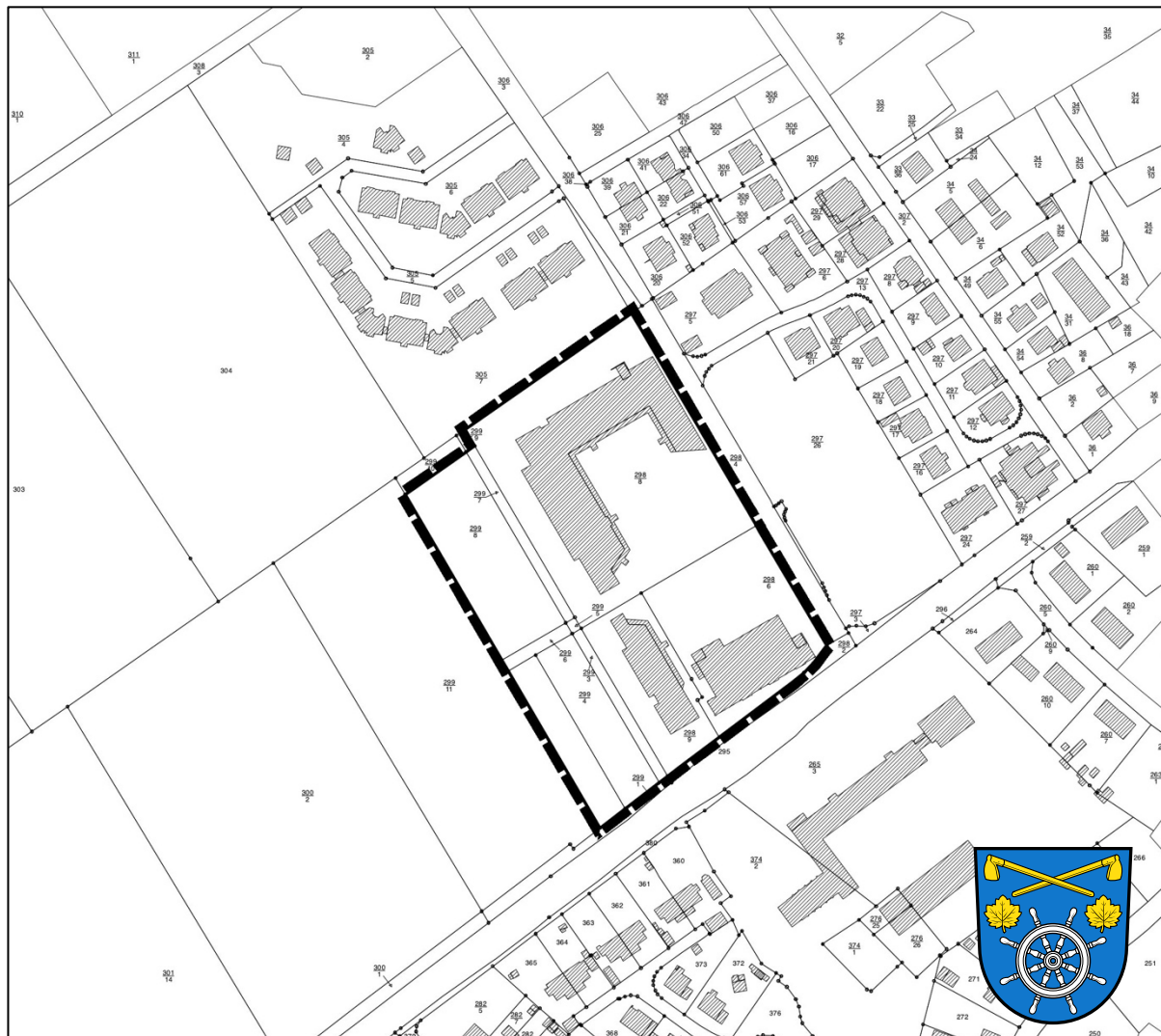


## SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN ÜBER DIE 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### für das Gebiet

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

Verfahrensstand: Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: Entwurf, 11. April 2024  
Planungsbüro: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH



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

— ENTWURF —

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Juli 2024



Planverfasser:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: [mail@ep-stadtplaner.de](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

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

## 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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, S. 1, 28), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 ausgelegt. 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.

## 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
- Umweltbericht zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2024 – Objekt + Landschaftsplanung Freie Landschaftsarchitekten Klisch & Schmidt
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2023 – Objekt + Landschaftsplanung Freie Landschaftsarchitekten Klisch & Schmidt



## 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 4. 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 Verkaufsflächenenerweiterung 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 die 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.

Durch das Plangebiet verläuft eine Versorgungsleitung für Trinkwasser. Diese wird im Parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dargestellt.

### 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 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ 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 m<sup>2</sup> 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).

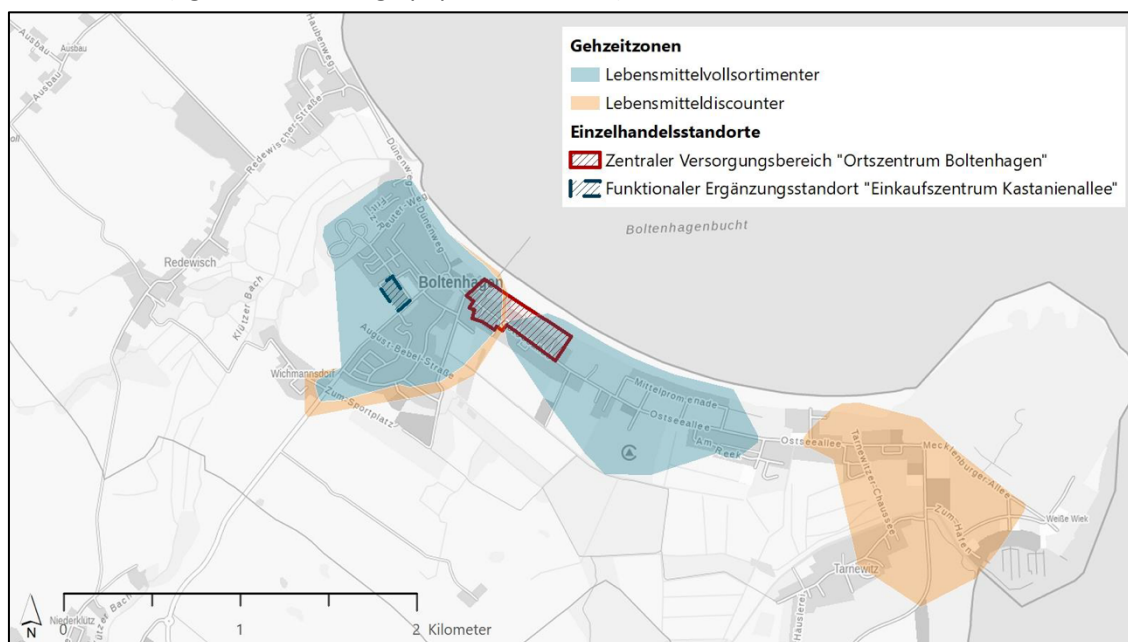


Abbildung 1: Übersicht der 10 Minuten-Gehzeitzonen der Lebensmittelnahversorger in Boltenhagen, CIMA 2022

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 m<sup>2</sup> 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.

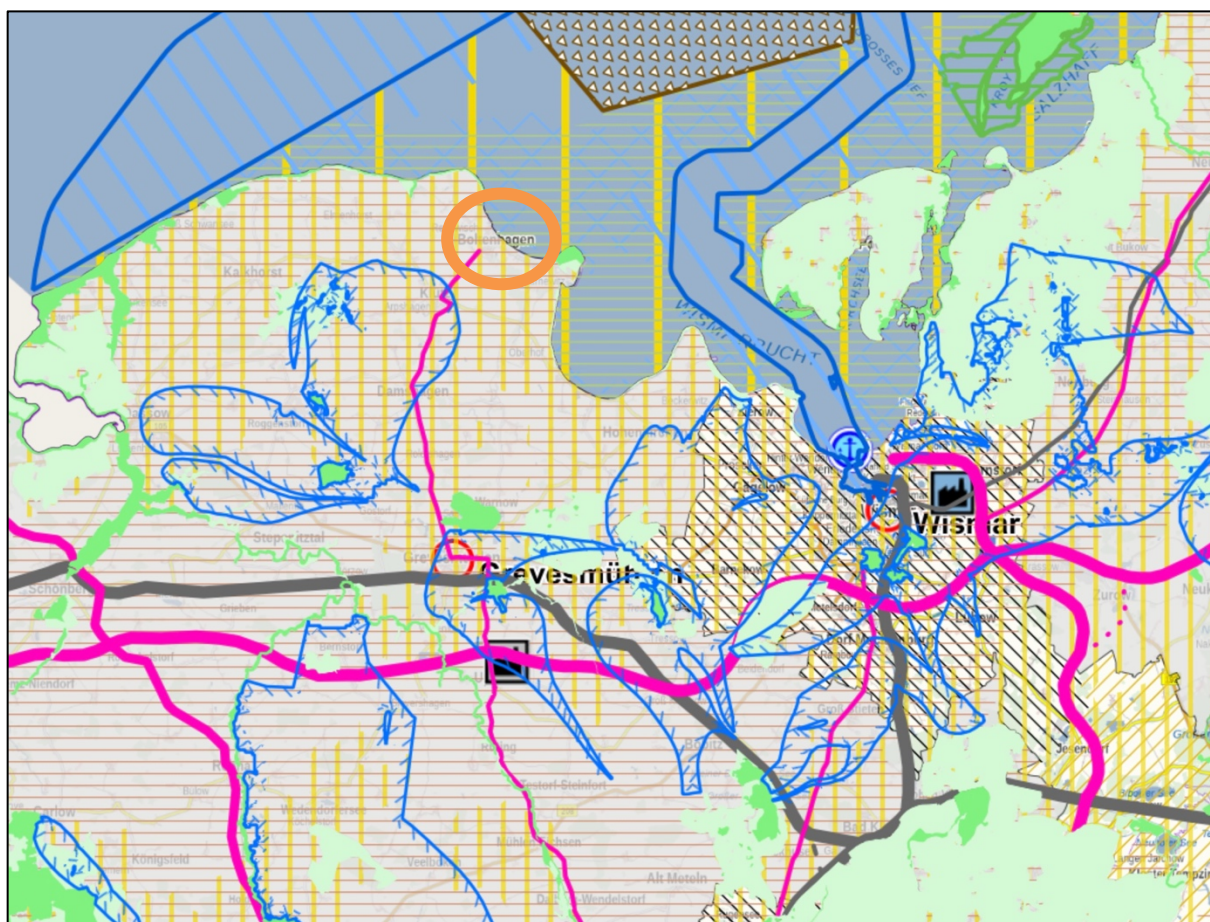


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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 „Neuer Weg“ 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.

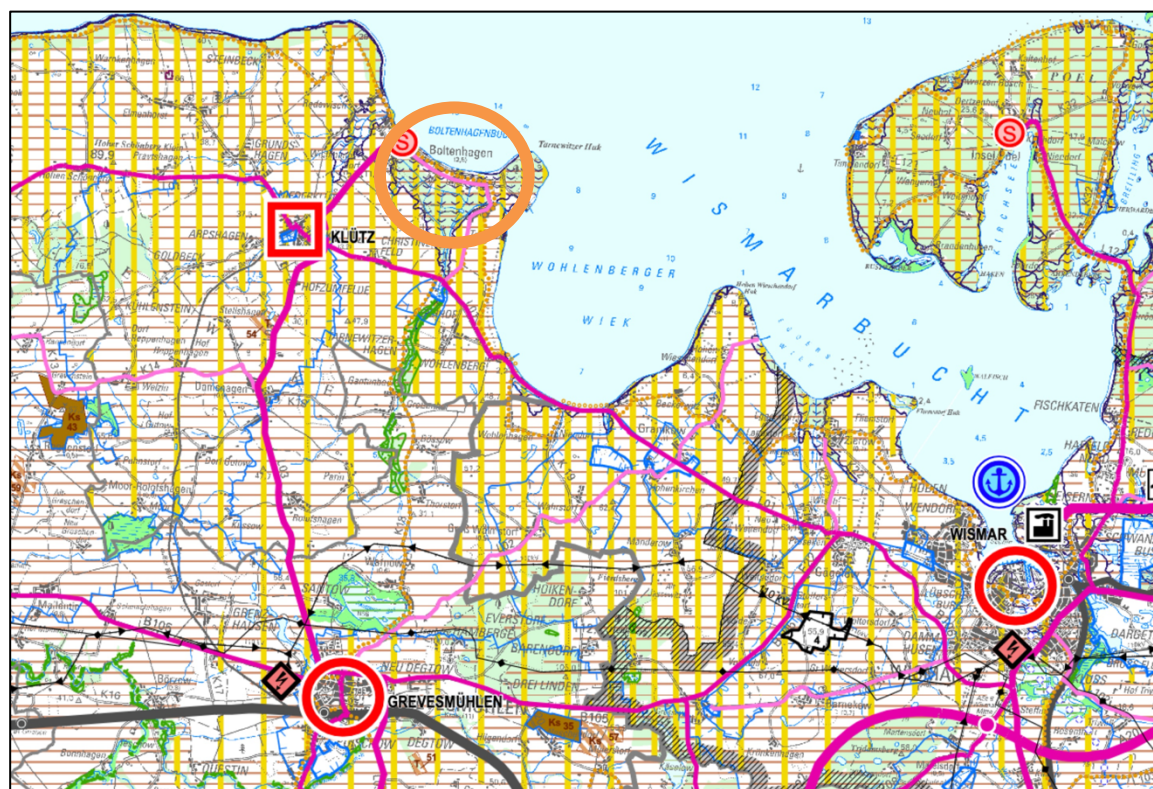


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

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 und Erweiterung 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Boltenhagen entfallen lediglich 240 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



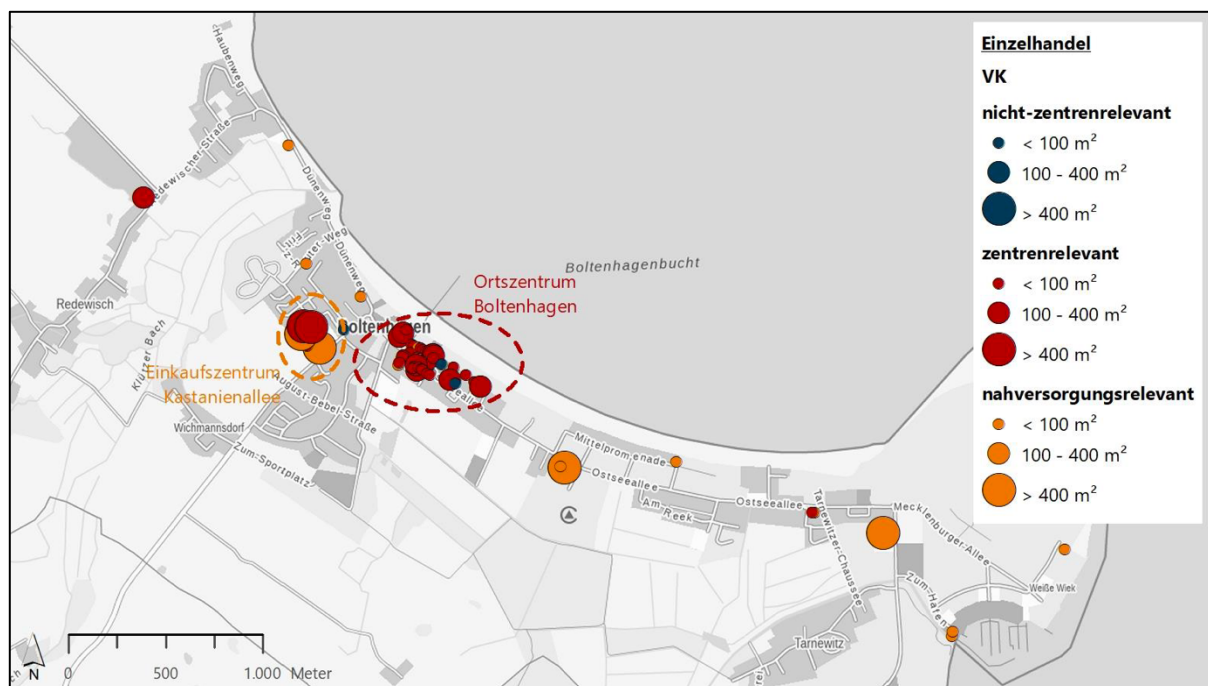


Abbildung 5: Gesamtübersicht des Einzelhandelsbesatzes im Ostseebad Boltenhagen, CIMA 2022

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. Neuan-siedlungen zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der gut aufgestellten Versorgungssitua-tion 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 des parallel zur Flächennut-zungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplanänderung langfristig attraktiv und zukunftsfähig po-sitioniert 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 Zen-tren 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 m<sup>2</sup> als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet. Im Rahmen der parallelen Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a wird die Verkaufsflächengröße anhand einer maximal zulässigen Größe von 2.850 m<sup>2</sup> 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.

Die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet. Da der Landschaftsplan (LP) von 1998 jedoch zuletzt im Jahr 2004 geändert wurde, ist gemäß § 11 Abs. 4 BNatSchG mindestens alle zehn Jahre das Erfordernis einer Fortschreibung mit auf die in § 11 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG genannten Kriterien zu prüfen. Von den vorliegenden Verfahren losgelöst evaluiert die Gemeinde Boltenhagen fortlaufend das Erfordernis einer Neuaufstellung bzw. Änderung des Landschaftsplans im Rahmen der gesetzlichen Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG. Die vorliegenden Darstellungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans fließen in diese Betrachtungen ein.

## 5. Flächenangaben

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

die Sonstigen Sondergebiete	1,9 ha
<u>die Gewerbliche Baufläche</u>	<u>0,6 ha</u>
<b>Änderungsbereich insgesamt</b>	<b>2,5 ha</b>

Billigung:

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

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den .....

.....

(Bürgermeister Raphael Wardecki)

## **UMWELTBERICHT ALS TEIL II DER BEGRÜNDUNG**

Projekt:

## **Umweltbericht**

zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auftraggeber:

Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG  
Alte Weide 7 - 13  
24116 Kiel

Bearbeitung:

Grevesmühlener Straße 18  
19057 Schwerin



Datum: 23.04.2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
1.1	Anlass .....	3
1.2	Grundlagen des Planungsgebietes .....	3
1.3	Rechtliche Vorgaben .....	6
1.4	Planung .....	12
2.	Schutzgüter .....	14
2.1	Mensch und Nutzung .....	14
2.2	Oberflächen- und Grundwasser .....	14
2.3	Geologie und Boden .....	14
2.4	Klima und Luft .....	15
2.5	Landschaftsbild .....	15
2.6	Biologische Vielfalt – Lebensräume und Arten .....	16
2.7	Kulturgüter .....	20
2.8	Sonstige Sachgüter .....	20
3.	Wirkung des Planvorhabens auf die Umwelt .....	20
3.1	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Planvorhabens .....	20
3.2	Umweltentwicklung bei Realisierung des Planvorhabens .....	20
3.3	Auswirkungen auf geschützte Biotope .....	21
3.4	Auswirkungen auf geschützte Arten .....	22
3.5	Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen .....	22
3.6	Alternative Planungsansätze .....	23
3.7	Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung .....	25
4.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung .....	30
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	30
6.	Rechtsgrundlagen / Quellen .....	31
6.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften .....	31
6.2	Quellenverzeichnis .....	31

## Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Textkarte 1:	Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (rote Markierung) .....	4
Textkarte 2:	Lage des Plangebietes (rote Umrandung) am südwestlichen Ortsrand von Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild) .....	5
Textkarte 3:	Lage des Plangebietes (rote Umrandung) in Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild) .....	6
Textkarte 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, 10. Änderung .....	7
Textkarte 5:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6a vom 15.12.1996 .....	9
Textkarte 6:	Alleebäume knapp außerhalb des Änderungsbereiches .....	11
Textkarte 7:	Alleebäume mit Wurzelbereich im Geltungsbereich .....	12
Textkarte 8:	Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 08.03.2024) ....	13
Textkarte 9:	Biotope im Geltungsbereich .....	17
Textkarte 10:	Biotope außerhalb des Geltungsbereiches (200 m) .....	19
Textkarte 11:	Vermeidungsmaßnahmen .....	23
Textkarte 12:	Wirkräume von Störquellen im Änderungsbereich .....	26
Textkarte 13:	Wirkzonen im Umfeld des Änderungsbereiches .....	28

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt die Erweiterung und Modernisierung zweier bestehenden Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im westlichen Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Hierfür ist die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Ausarbeitung erfolgt durch die Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Rahmen der Aufstellung von Flächennutzungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

Es können insbesondere die folgenden naturschutzrechtlichen Belange berührt sein:

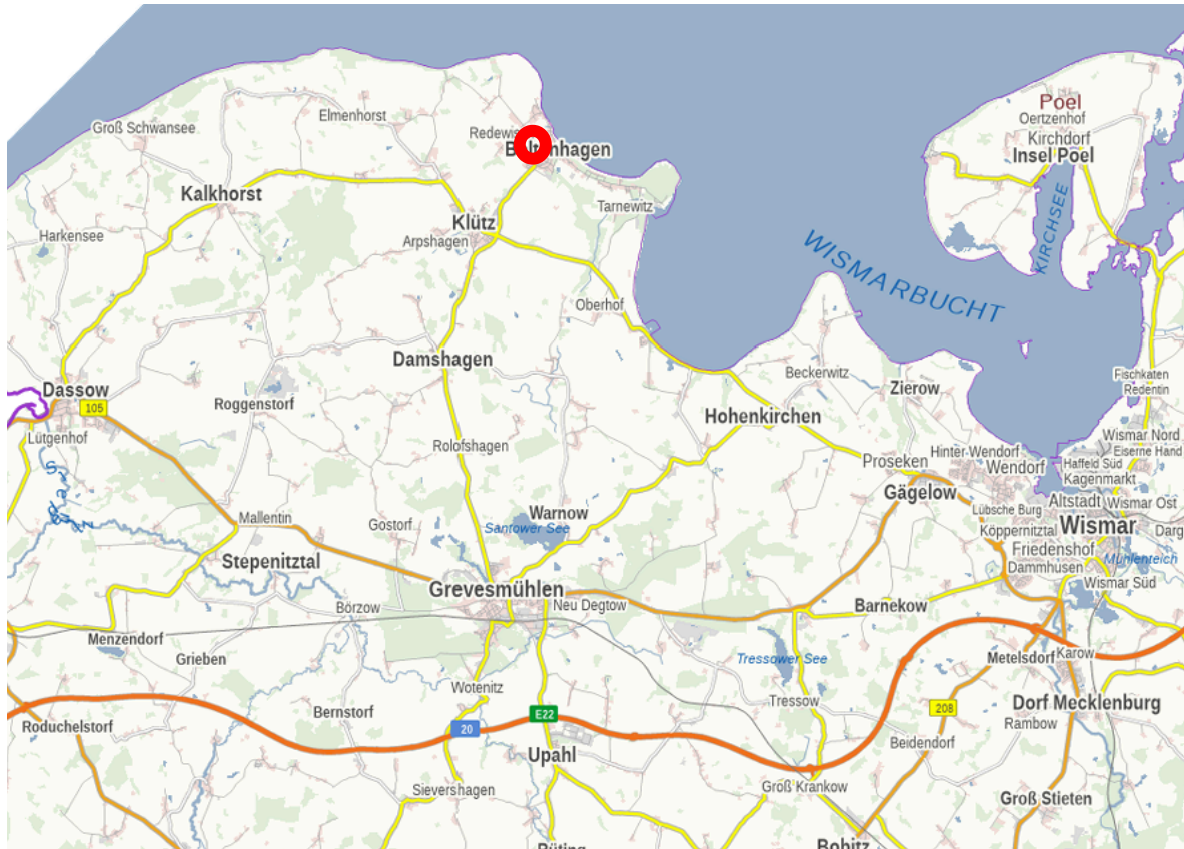
- Nationale Schutzgebiete gemäß § 23 bis 29 BNatSchG
- Europäische Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)
- besonders geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- geschützte Bäume gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V
- geschützte Alleen gemäß § 19 NatSchAG M-V

Die Betroffenheit der Belange ist darzulegen und es ist abzuschätzen, inwieweit Verbote oder Genehmigungsvorbehalte dem Vorhaben entgegenstehen. Sofern dies der Fall ist, werden die Zulassungsvoraussetzungen benannt und es erfolgt eine Einschätzung, ob diese vorliegen.

## 1.2 Grundlagen des Planungsgebietes

### 1.2.1 Lage und Nutzung

Der zur Änderung vorgesehene Teil des Gemeindegebietes (Änderungsbereich) liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg.



Textkarte 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (rote Markierung)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Der Änderungsbereich befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Klützer Straße (L03), südlich der Kastanienallee und umfasst die Flurstücke 298/6, 28/8, 298/9, 299/3, 299/4, 299/6, 299/7 und 299/8 Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen. Es hat eine Fläche von ca. 25.251 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch einen Gehölzstreifen und eine Grünfläche begrenzt, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt. Im Nordosten folgt die Plangebietsgrenze der Straße Kastanienallee von Nordwest nach Südost. Im Südosten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden angrenzenden Straße Klützer Straße (L03). Im Westen umfasst der Plangebietsbereich in Teilen die an den Bestand angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche.





*Textkarte 2: Lage des Plangebietes (rote Umrandung) am südwestlichen Ortsrand von Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)*

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Der Änderungsbereich wird überwiegend durch den bestehenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort sowie zugehörige Flächen für Stellplatzanlagen und die Anlieferung geprägt. Der südwestliche Teil des Gebietes umfasst einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Bestand weist eine zur Straße Kastanienallee geöffnete und zu den übrigen Grenzen geschlossen wirkende Bebauung aus drei Gebäuden mit je nur einem Geschoss auf, die sich um die gemeinsame Stellplatzanlage gruppieren. Die Stellplatzanlage und damit der gesamte Änderungsbereich wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt an der Kastanienallee erschlossen, die nach Südosten zur Klützer Straße (L03) führt. An der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich eine weitere Grundstückszufahrt an der Kastanienallee.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich ein ausgeprägter Gehölzbestand auf einer Grünfläche an das Plangebiet an, welcher Teil der Freianlage der Ferienwohnanlage am Ahornweg ist. Im Nordosten außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine an die Kastanienallee angrenzende und über diese erschlossene öffentliche Stellplatzanlage. Weiter nordöstlich beginnt das Ortszentrum Boltenhagen. Im Südosten grenzt auf der Südostseite der Klützer Straße (L03) der Standort einer Grundschule in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet an. Westlich außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen.



Textkarte 3: Lage des Plangebietes (rote Umrandung) in Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

### 1.2.2 Topografie

Die Topografie im bereits bebauten östlichen Teilbereich ist eben bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 7,5 m üNN im bereits bebauten Teilbereich. In westliche Richtung steigt die Geländehöhe auf ca. 9 m üNN an. Im derzeit unbebauten westlichen Teil des Änderungsbereiches beträgt die natürliche Geländehöhe ca. 10 m üNN. Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und den bestehenden Märkten befindet sich eine Böschung.

## 1.3 Rechtliche Vorgaben

### 1.3.1 Planungsrecht

#### *Regionales Raumordnungsprogramm*

Laut dem Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg (RREP WM, 2011) ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Siedlungsschwerpunkt. Die Gemeinde liegt innerhalb eines großräumigen Tourismusschwerpunktraumes sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Nördlich und südlich des Änderungsbereiches liegen Vorbehaltsgebiete für den Küsten- und Hochwasserschutz.



### Flächennutzungsplan

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.



Textkarte 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, 10. Änderung  
Quelle: Evers & Partner, 2024

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.

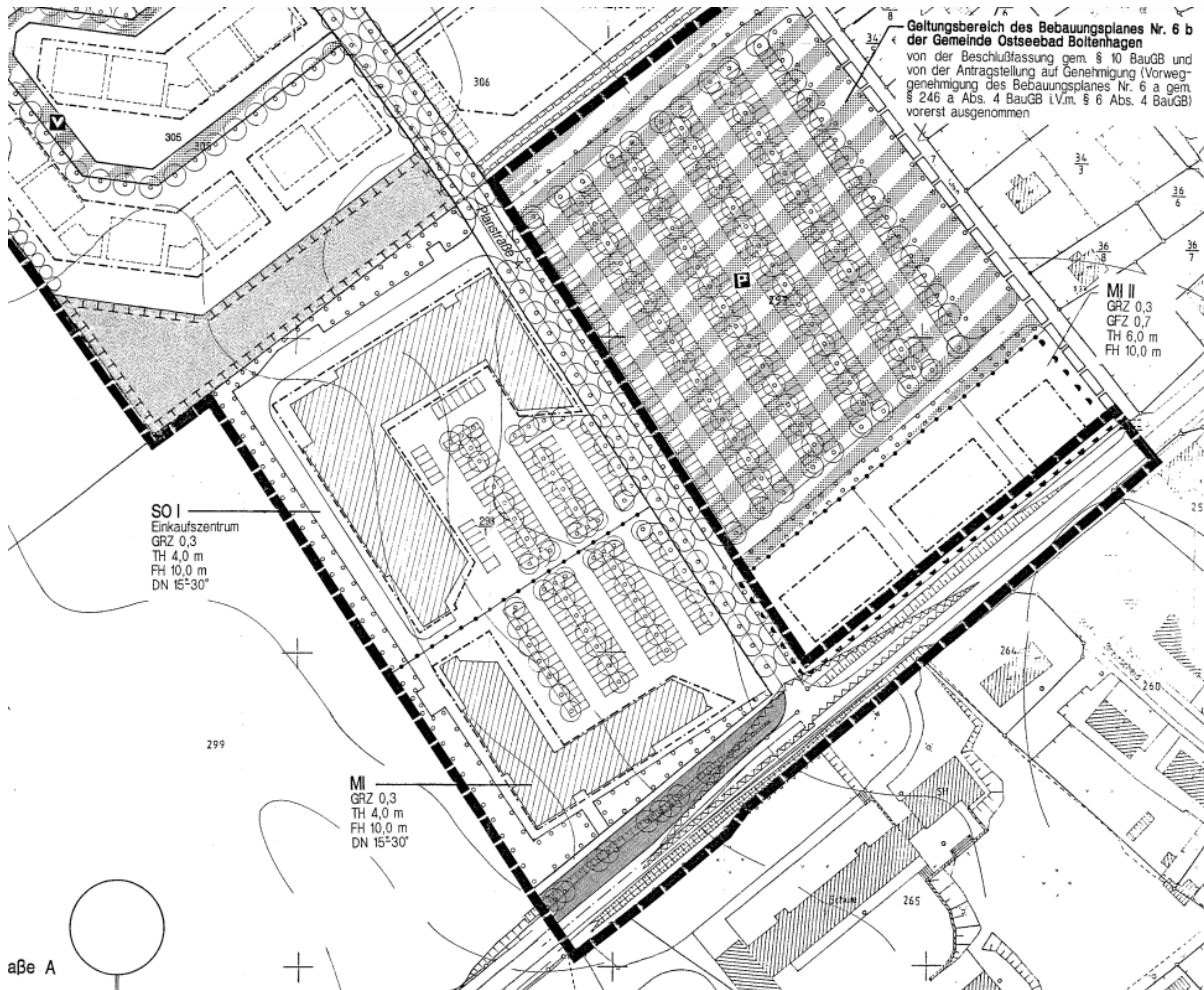
### Bebauungspläne

Für einen Großteil des Änderungsbereiches gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ vom 12. Dezember 1996, teils für das südöstliche in der Fassung der 2.

vereinfachten Änderung vom 17. März 2007. Für den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Verkaufsflächen weist der Bebauungsplan derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO aus. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beschränkt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzen definiert. Eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verläuft an der nordwestlichen und heutigen südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Kastanienallee ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche beidseitig von Anpflanzgeboten für Bäume flankiert ist. Weitere Baumpflanzungen sind zeichnerisch und textlich im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzt.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a umfasst die privaten Grundstücksflächen im Südosten des Änderungsbereiches sowie angrenzend die Klützer Straße bis zur südöstlich gegenüberliegenden Straßenseite. Für diesen Teil des Plangebiets werden die Nutzungen und Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters und der Ladenzeile als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird ebenfalls durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Südwestlich des ausgewiesenen Baufeldes ist eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine ausgewiesene Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet sich zusätzlich im südöstlichen Bereich zwischen Baufenster und dem Fuß- und Radweg nordwestlich der Klützer Straße. Neben dem Erhalt von Bestandsbäumen werden im Bereich der Stellplatzanlage 59 sowie entlang der Klützer Straße 21 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Klützer Straße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, bei der zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg auf der Nordwestseite eine flächenhafte Ausweisung als Verkehrsgrün vorliegt, innerhalb derer die straßenbegleitenden Einzelbaumfestsetzungen liegen.

Für den Teil des Änderungsbereiches, der die südwestlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen umfasst, liegt kein Bebauungsplan vor.



Textkarte 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6a vom 15.12.1996

Quelle: Verwaltungsportal, 2023 ([https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/b-plan\\_nr\\_6\\_neuer\\_weg.pdf](https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/b-plan_nr_6_neuer_weg.pdf))

#### *Vorgaben der Landschaftsplanung*

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

Der Landschaftsplan (LP) von 1998, zuletzt geändert am 21.05.2004, stellt die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dar.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans trifft keine Aussagen zum Änderungsbereich selbst, stellt aber unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Möglichkeit zur langfristigen Siedlungsentwicklung in Richtung Südwesten dar (vgl. LP 1998, Karte 5).

#### **1.3.2 Naturschutzrecht**

##### *Schutzgebiete*

Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG sind im Änderungsbereich und angrenzend nicht vorhanden.



Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umfasst im Wesentlichen die Wasserflächen der Ostsee vor Boltenhagen. Die geringste Entfernung des Änderungsbereiches zu den Grenzen des Vogelschutzgebietes beträgt 470 m. Direkte Auswirkungen auf die Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes sind damit auszuschließen.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB = „FFH-Gebiete“) sind in einem Umkreis von 2 km um den Änderungsbereich nicht vorhanden. Auswirkungen GGB können damit ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiete sind im Umkreis von 2 km um den Änderungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Der Änderungsbereich liegt auch nicht in einem Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG MV.

#### *Gesetzlich geschützte Biotope*

Ein gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotop ist innerhalb des Geltungsbereiches in Form einer Strauchhecke (BHF) und einer Jüngerer Feldhecke (BHJ). Erstere befindet sich als Begrenzung südwestlich der vorhandenen Bebauung gegenüber der offenen Landschaft. Letztere dehnt sich von der westlichen Grenze über den Geltungsbereich Richtung Westen und Süden hinaus aus und liegt sich damit auch im näheren Umfeld (bis 200 m) des Änderungsbereiches. Hier befinden sich weiterhin ein Kleingewässer (SE) und ein naturnahes Feldgehölz (BHX), die beide dem gesetzlichen Schutz unterliegen. Sie sind im Biotopkataster des Landes eingetragen (Kartenportal Umwelt, gesetzlich geschützte Biotope).

#### *Besonders und streng geschützte Arten*

Geschützte Arten, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind, sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (vgl. Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen vom 02.07.2012; [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_eingriffe.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf)). Das Vorkommen von wildlebenden Vogelarten im Änderungsbereich ist anzunehmen, von Arten der FFH-RL allerdings unwahrscheinlich (vgl. Potenzialanalyse im Gliederungspunkt 2.6).

Für diese gilt gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungs- (Nr. 1), ein Störungs- (Nr. 2) sowie ein Schädigungs- bzw. Beschädigungsverbot (Nr. 3 und 4).

#### *Geschützte Einzelbäume*

Gem. § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern (gemessen in 1,30 m Höhe) geschützt. Ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln im Innenbereich und Alleebäume. Im Plangebiet sind keine Einzelbäume vorhanden, die diesem Schutz unterliegen.

#### *Geschützte Alleen*

Gem. § 19 NatSchAG MV sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Gem. Alleen-erlass (AlErl M-V 2016) bilden einseitig mehr als drei Straßenbäume pro 100 Meter eine Baumreihe. Beidseitig an Straßen gegenüberliegende Baumreihen bilden eine Allee.

An der östlich an den Änderungsbereich angrenzenden „Kastanienallee“ befinden sich 15 Bäume, die dem gesetzlichen Schutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegen.

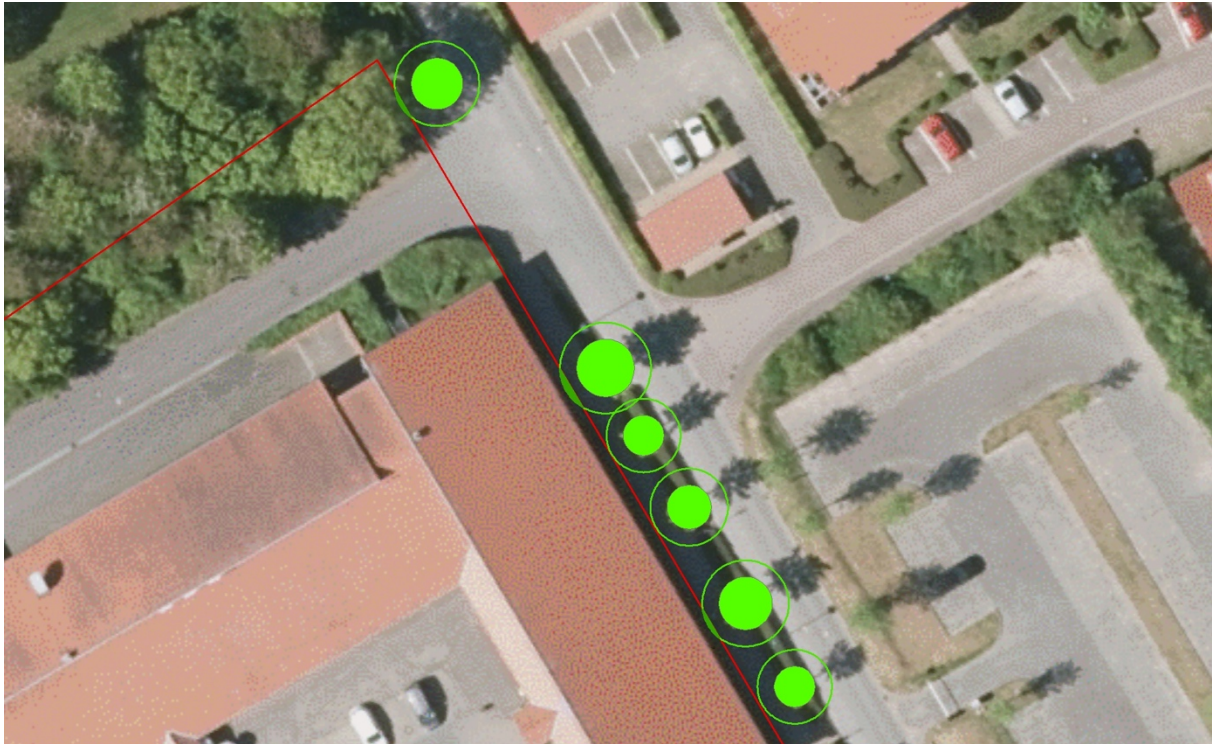


*Textkarte 6: Alleeebäume knapp außerhalb des Änderungsbereiches*

Legende: rote Umgrenzung – Geltungsbereich; grüne Kreise – geschützte Alleeebäume;  
hellgrüne Umrandungen – Wurzelbereich geschützter Alleeebäume

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Der Wurzelbereich von drei Alleeebäumen ragt geringfügig in den Änderungsbereich hinein.



*Textkarte 7: Alleebäume mit Wurzelbereich im Geltungsbereich*

Legende: rote Umgrenzung – Geltungsbereich; grüne Kreise – geschützte Alleebäume; hellgrüne Umrandungen – Wurzelbereich geschützter Alleebäume; dunkelgrüne Flächen – Wurzelbereich im Geltungsbereich

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

## 1.4 Planung

### 1.4.1 Plankonzept

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.



Textkarte 8: Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 08.03.2024)

Legende: orange – Sonstiges Sondergebiet; grau – Gewerbegebiet

Quelle: Evers & Partner, 2024

Der nordöstliche bereits bebaute Teil des Änderungsbereiches unterliegt den Regelungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Danach gilt für den gesamten Bereich eine GRZ von 0,3, die bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden kann (vgl.

Gliederungspunkt 1.3.1). Der südwestliche Bereich des Änderungsbereiches ist bisher überwiegend unversiegelt und gehört nicht zum Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes.

Es wird von einem hohen möglichen Versiegelungsgrad von 0,8 bis 1,0 einschließlich Überschreitung ausgegangen (vgl. Entwurf zum Bebauungsplan, 2023). Die Neuversiegelung würde danach 9.587 m<sup>2</sup> betragen.

## 2. Schutzgüter

### 2.1 Mensch und Nutzung

#### 2.1.1 Wohn- und Erholungsfunktion

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs wird derzeit als Einkaufszentrum mit Ladengeschäften und Parkplätzen genutzt. Wohn- und Erholungsfunktionen sind nicht vorhanden. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dient allerdings der Funktion der Gemeinde als Wohn- und Tourismusstandort.

#### 2.2.2 Land- und Forstwirtschaft, Energienutzung

Bei dem südwestlichen Teil des Änderungsbereichs handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland).

### 2.2 Oberflächen- und Grundwasser

Im Änderungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Ostsee liegt ca. 500 m nordöstlich des Änderungsbereichs. Das Gebiet entwässert nach Süden über einen Graben in den Tarnewitzer Bach, der in die Ostsee mündet (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Wassereinzugsgebiete“).

Der Grundwasserflurabstand beträgt großräumig mehr als 10 m (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Grundwasserflurabstand“). Auch bei Erkundungsbohrungen wurde Grundwasser oberhalb 5 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen (vgl. Sachverständigen-Ring 2022). Die Grundwasserneubildung ist mit 0 bis 50 mm im Jahr gering (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Grundwasserneubildung“). Das Grundwasser ist durch bindige Deckschichten gut geschützt (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Deckschichten“). Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### 2.3 Geologie und Boden

Der Änderungsbereich gehört zur Landschaftseinheit (Naturraum) „Klützer Winkel“, einer naturräumlichen Untereinheit der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“, die wiederum ein Teil der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ist (vgl. Kartenportal Umwelt M-V).

Das Ostseeküstenland umfasst den Küstensaum mit seinem unmittelbaren Hinterland. Die Landschaftszone ist durch besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge der Küstenausgleichsprozesse im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und durch den ausgleichenden Klimaeinfluss der Ostsee geprägt. Der Klimaeinfluss der Ostsee reicht je nach Oberflächenform im Küstenbereich unterschiedlich weit landeinwärts und bildet die Basis für die landseitige

Abgrenzung dieser Landschaftszone. Das Relief des Nordwestlichen Hügellands wird durch die Erhebungen der Inneren (Pommerschen) Hauptendmoräne der Weichsel-Kaltzeit geprägt, die westlich von Wismar und im Klützer Winkel (Wismarer und Dassower Bogen) bis in den Küstenraum hineinreicht und die Großlandschaft landeinwärts begrenzt. Das Gebiet ist relativ waldarm. Schwere, fruchtbare Böden ermöglichen eine überwiegend ackerbauliche Nutzung (GLRP, 2008).

Im Änderungsbereich und seiner Umgebung dominieren großräumig Pseudogleye auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss vor (Kartenportal Umwelt, Böden 1: 500.000). Diese weisen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf (GLRP, 2008). Bei Erkundungsbohrungen wurden im Änderungsbereich Geschiebelehm und -mergel angetroffen. Lokal werden diese von Feinsanden unterlagert (vgl. Sachverständigen-Ring 2022). Stau- oder Grundwassereinfluss liegt aufgrund des hohen Grundwasserabstands (s. o.) im engeren Änderungsbereich eher nicht vor.

Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen hindeuten, konnten während der Geländeansprache des Bohrgutes nicht festgestellt werden (vgl. Sachverständigen-Ring 2022).

## 2.4 Klima und Luft

Der Änderungsbereich liegt in einem niederschlagsbenachteiligten Raum (GLRP WM 2008 – Textkarte 7). Die Lage an der Ostseeküste trägt ansonsten zu günstigen Luft- und Klimabedingungen bei. Der Änderungsbereich grenzt im Südwesten an unbebaute Freiflächen der Landwirtschaft an, wodurch das Lokalklima begünstigt wird. Die nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Umgebung des Änderungsbereichs ist von einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Leidglich der Änderungsbereich selbst, sowie die nordöstlich angrenzende Stellplatzanlage und die Außenlagen der südöstlich gelegenen Grundschule weisen hochgradig versiegelte Flächen auf.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr entstehen. Der Straßenverkehr sorgt darüber hinaus für Lärmimmissionen, ausgehend von der angrenzenden Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) sowie den in der Umgebung befindlichen nebengeordneten Straßen. Weitere Immissionen sind abgesehen von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zu erwarten, da es keine bedeutenden emittierenden gewerblichen Nutzungen gibt.

Aufgrund der Abstände zu benachbarten Wohngebäuden bzw. Ferienimmobilien und der Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage durch die Gebäudekörper gehen vom Änderungsbereich selbst keine unverträglichen Immissionen auf die Nachbarschaft aus.

## 2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung und die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen geprägt. Laut GLRP (2008) handelt um einen Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Lineare Gehölzstrukturen entlang der L03 sowie zwischen Landwirtschaftsfläche und Bebauung strukturieren das Landschaftsbild und markieren den Ortsrand.

Der Änderungsbereich selbst wird durch die großflächigen Einzelhandelsmärkte mit den zugeordneten Stellplatzanlagen geprägt. Die Stellplatzanlage ist mit vereinzelt Gehölzen durchgrünt.

## 2.6 Biologische Vielfalt – Lebensräume und Arten

### 2.6.1 Methoden

Die Erfassung und Benennung der Lebensräume erfolgt nach der „Kartier- und Bewertungsanleitung für Biotop- und FFH-Lebensräume in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG, 2013). Die Abgrenzung erfolgte auf Basis der auf der Basis aktueller Luftbilder und einer Vorortbegehung am 12.02.2023. Weiterhin wurde das Kataster der gesetzlich geschützten Biotop- und FFH-Lebensräume ausgewertet (Kartenportal Umwelt M-V, 2023). Die Biotopkartierung umfasst den Änderungsbereich sowie den Bereich, der bis zu 200 m von diesem entfernt ist.

Zur Ermittlung der vorkommenden Arten wurden die vorhandenen Daten ausgewertet (v. a. Kartenportal Umwelt M-V, 2023). Darüber hinaus erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Basis der Begehung am 12.02.2023 und den vorhandenen Biotopstrukturen.

### 2.6.2 Lebensräume und Arten im Geltungsbereich

#### Lebensräume

Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs besteht aus Artenarmem Frischgrünland (GMA). Der nordöstliche Teil ist ein Einkaufszentrum (Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten, OGF) mit großflächigen Parkplatzflächen (OVP). Das Einkaufszentrum grenzt sich gegenüber dem Grünland durch eine Strauchhecke (BHJ) ab. Diese besteht v. a. aus Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Eiche (*Quercus petraea/robur*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*). Sie unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG MV.

Nördlich des Einkaufszentrums befindet sich ebenfalls noch im Geltungsbereich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Eiche (*Quercus petraea/robur*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*).

Zwischen den Parkplätzen, an den Gebäuden, als Abgrenzung zum Radweg sowie zwischen Radweg und Kastanienallee befinden sich Grünflächen, die mit niedrigem Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (PHY) bepflanzt sind. Die Grünflächen im Bereich der Parkplatzflächen sind darüber hinaus mit jüngeren Einzelbäumen (BBJ) bestanden. Bei diesen handelt es sich um Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammumfang von 20 bis 63 cm. Im südöstlichen Bereich befinden sich zwischen den Gebäuden und dem Radweg sowie zwischen Radweg und Klützer Straße Artenarme Zierrasen (PER).





Textkarte 9: Biotope im Geltungsbereich

Legende: grüne Umrandung – Abgrenzung der Biotope; hellgrüne Beschriftung – Biotopkürzel (s. Text), transparente grüne Fläche – geschützte Biotope

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

#### Arten

Obwohl die Gebäude und Parkplatzbereiche stark frequentiert sind, brüten hier zahlreiche Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) sowie weitere störungsunempfindliche Gebäudebrüter (Haussperling – *Passer domesticus* - und Hausrotschwanz - *Phoenicurus ochruros*). Es wurden 50 natürliche Nester der Mehlschwalbe festgestellt, darüber hinaus sind 20 künstliche Nester an den Gebäuden angebracht, die ebenfalls teilweise besetzt sind. Die Gebäude können weiterhin als Tagesquartier für Fledermäuse von Fledermäusen genutzt werden. Die Ebereschen im Parkplatzbereich dienen im Herbst und Winter als Nahrungsquelle für verschiedene Vogelarten (z. B. Amseln – *Turdus merula*).

Die Gehölzstrukturen haben ebenfalls eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Das gilt v. a. für die Hecke im westlichen und den Gehölzbestand im nördlichen Bereich. Hier brüten z. B. Ringeltaube (*Columba palumbus*), von der zahlreiche verlassene Nester vorhanden sind, Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Amsel (*Turdus merula*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*). Die Gehölzstrukturen können darüber hinaus als Land- und Überwinterungshabitat für Amphibien sowie als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen.

Die extensive Grünlandfläche im Westen hat als Nahrungshabitat Bedeutung für verschiedene Arten. Der Grünlandbereich selbst kommt aufgrund der Nähe zur Hecke und den Gebäuden nicht als Habitat für Offenlandarten (z. B. Feldlerche – *Alauda arvensis*) in Betracht. Die zeitweise Nutzung als „Festwiese“ (z. B. Zirkusstellplatz“) reduziert die Bedeutung erheblich.

Insgesamt fehlen aufgrund der hohen Störungsintensität seltenere und gefährdete Vogelarten. Für Fledermäuse und Amphibien ist die Störungsintensität allerdings weniger relevant. Aufgrund der Habitatstrukturen (Fehlen trockener oder feuchter Habitate, Fehlen alter Bäume mit Höhlungen und Totholz) ist nicht mit einem Vorkommen von Reptilien oder seltener oder gefährdeter wirbelloser Arten zu rechnen.

### 2.6.3 Lebensräume und Arten außerhalb des Geltungsbereichs (bis 200 m Entfernung)

#### Lebensräume

An den Änderungsbereich grenzen im Westen Ackerflächen (Lehm- bzw. Tonacker, ACL) und ansonsten Siedlungsflächen (Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau – OER und Lockeres Einzelhausgebiet – OEL) an. Im Südosten verläuft die Klützer Straße (OVL) mit einem begleitenden Radweg (Versiegelter Rad- und Fußweg, OVF) am Plangebiet vorbei. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Schule (Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten, OGF).

Es befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope im 200-m-Bereich. Eine Jüngerer Feldhecke (BHJ) grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich. Ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) befindet sich im Südosten in knapp 200 m vom Geltungsbereich entfernt. Das gleiche gilt für ein Kleingewässer (SE) im Südwesten (vgl. Textkarte 10).





Textkarte 10: Biotope außerhalb des Geltungsbereiches (200 m)

Legende: rote Umrandung – Geltungsbereich; grüne Umrandung – Abgrenzung der Biotope; hellgrüne Beschriftung – Biotopkürzel (s. Text); transparente grüne Fläche – geschützte Biotope

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

#### Arten

Seltene oder gefährdete Arten sind im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht bekannt und aufgrund der Habitatstrukturen auch nicht zu erwarten. Das Vorkommen häufiger Brutvogelarten ist in den Heckenstrukturen, die das Grünland umgeben, wahrscheinlich. Das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen ist nicht auszuschließen.

## 2.7 Kulturgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden (GAIA MV, Bau- und Bodendenkmale, 08.01.2023).

## 2.8 Sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind ein Einkaufszentrum sowie landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

# 3. Wirkung des Planvorhabens auf die Umwelt

## 3.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Planvorhabens

Durch die geplante 15. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die vorhandenen Verkaufsflächen zu erweitern und zusätzliche Stellplätze zu schaffen.

Ohne Realisierung des Planvorhabens würde der jetzige Zustand erhalten bleiben, d. h. das vorhandene Einkaufszentrum mit Stellplatzflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes und die landwirtschaftlich genutzte Freifläche im südwestlichen Bereich.

## 3.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Planvorhabens

### 3.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Klützer Straße (L03) und Kastanienallee über bereits vorhandene Zufahrten. Durch die Erschließung ergeben sich somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

### 3.2.2 Baubedingte Wirkung

Das Vorhaben bereitet bauliche Nutzungen planerisch vor. Die baubedingten Wirkungen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die während der Bauzeit für den Rückbau und die Neuerrichtung von Gebäuden einschließlich der Herstellung von Verkehrsanlagen und Stellplätzen entstehen.

Durch den Einsatz von Maschinen im Rahmen der Bautätigkeit sowie durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers. Die vorhandenen Böden (Pseudogleye) reagieren empfindlich gegenüber Befahrung insbesondere bei Nässe. Beeinträchtigungen können außerdem durch die Umlagerung der gewachsenen Bodenschichten entstehen. Für die Zeit der Bautätigkeit ist darüber hinaus mit erhöhten Staub- und Emissionsbelastungen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Bautätigkeiten die Beseitigung von Biotopstrukturen, insbesondere im südwestlichen bisher unbebauten Bereich des Änderungsbereichs. Ohne weitere Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt – Tiere und Pflanzen wahrscheinlich.



### 3.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Wirkung

Mit den anlagebedingten Auswirkungen sind die dauerhaften Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu verstehen. Im vorliegenden Fall betrifft dies die planerische Vorbereitung zur Errichtung von Gebäuden sowie die Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen. Mit dieser ist voraussichtlich eine dauerhafte zusätzliche Versiegelung von Boden verbunden. Dies führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und beeinträchtigt den lokalen Wasserhaushalt (u. a. Grundwasserneubildung) sowie das Lokalklima (geringere Verdunstung, höhere Wärmeabstrahlung). Für Tiere und Pflanzen ergeben sich ebenfalls dauerhafte Beeinträchtigungen, da bestehende Biotopstrukturen auf dieser Fläche verloren gehen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung der landwirtschaftlichen Freifläche und die Beseitigung der bisher abschirmenden Strauchhecke ebenfalls erheblich beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Mensch ist die Modernisierung und bedarfsgerechte Erweiterung eines vorhandenen Versorgungsstandortes (vgl. Cima 2022) grundsätzlich positiv zu werten. Dies gilt insbesondere für die Funktion als Wohn- und Tourismusstandort.

### 3.2.4 Wechselwirkungen

Durch die Maßnahme entstehen negative Umweltauswirkungen insbesondere in Form von Biotopverlust und großflächiger Bodenversiegelung. Diese führt zu einer Verstärkung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Verdunstung) und damit auch auf die örtlichen Klimaverhältnisse. Aufgrund des erheblichen Umfangs der Maßnahme sind diese Auswirkungen als erheblich einzustufen.

## 3.3 Auswirkungen auf geschützte Biotope

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanänderung wird eine gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG geschützte Feldhecke (BHJ) mit einer Größe von 1.695 m<sup>2</sup> überplant und eine Jüngere Strauchhecke (BHJ) mit einer Größe von 652 m<sup>2</sup> erheblich beeinträchtigt.

Die Vermeidung der Beseitigung bzw. der Beeinträchtigung der geschützten Biotope ist bei Verwirklichung der Planung nicht möglich. Die Änderung ist aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig. Dass die Planänderung dem Gemeinwohl dient, ergibt sich schon aus dem Bauleitplanverfahren mit der Gemeinde als Träger der Planung. Weiterhin sind im vorliegenden Fall die Belange des Gemeinwohls erheblich, da der Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungszentrums vorbereitet wird. Von einem Überwiegen kann ausgegangen werden, da die Verwirklichung der Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht möglich ist (vgl. Gliederungspunkt 3.6). Weiterhin handelt sich bei den beiden Biotopflächen um siedlungsnahen Hecken mit eingeschränktem Biotopwert.

Die Berechnung und Planung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Gliederungspunkt 3.7 (Eingriffsregelung).

### 3.4 Auswirkungen auf geschützte Arten

Die Auswirkungen auf geschützte Arten werden auf der Ebene des zu erstellenden Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt.

### 3.5 Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen

Durch die geplante Erweiterung eines bereits vorhandenen Einkaufszentrums am Ortsrand von Boltenhagen können die Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt vergleichsweise geringgehalten werden.

Um Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes umzusetzen:

- Die in Textkarte 7 dargestellten Wurzelbereiche der Alleebäume entlang der „Kastanienallee“ sind dauerhaft vor Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen schützen.

*Begründung:*

*Die Maßnahme ist erforderlich, um die gesetzlichen Bestimmungen zum Alleenschutz einzuhalten.*

- Die in Textkarte 11 dargestellte vorhandene Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

*Begründung:*

*Die Maßnahme ist erforderlich, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.*



Textkarte 11: Vermeidungsmaßnahmen

Legende: rote Umrandung – Änderungsbereich; grüne Fläche – vorhandene Gehölzfläche

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

### 3.6 Alternative Planungsansätze

Im Rahmen des Umweltberichtes sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB alternative Planungsmöglichkeiten zu betrachten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind Standortalternativen zu prüfen.

Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächengröße und des bautechnischen Zustandes der Bestandsgebäude beider Lebensmittelmärkte am Standort sind für beide Lebensmittelbetriebe 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 (ZVB), 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 m<sup>2</sup> 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).

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 m<sup>2</sup> 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 Einwohnern 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, dass Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben am bestehenden Nahversorgungsstandort an der Kastanienallee zu realisieren. Damit verbunden ist eine vergleichsweise geringe Neuinanspruchnahme benachbarter Flächen.



### 3.7 Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018).

#### 3.7.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zuerst wird jedem der vorkommenden Biotoptypen ein durchschnittlicher Wert entsprechend einer vorgegebenen Tabelle zugeordnet (vgl. HzE 2018, Anlage 3), der sich aus seiner Regenerationsfähigkeit bzw. Gefährdung ergibt.

Biototyp	Planung	Wertstufe nach HzE	Durchschnittlicher Biotopwert	Oberer Biotopwert*
2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) § 20	mittelbar betroffen	3	6	8
2.3.1 Strauchhecke (BHF) § 20	betroffen	3	6	8
2.3.5 Jüngere Feldhecke (BHJ) § 20	mittelbar betroffen	3	6	8
5.4 Nährstoffreiche Stillgewässer (SE) § 20	mittelbar betroffen	3	6	8
5.6.5 Naturnaher Wasserspeicher (SYW)	nicht betroffen	1	1,5	-
9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)	betroffen	2	3	-
12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	nicht betroffen	0	1	-
13.1.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	betroffen	1	1,5	-
13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nicht-heimischen Gehölzen (PHY)	betroffen	0	1	-
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	nicht betroffen	0	1	-
14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)	betroffen	0	0,2	-
14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	nicht betroffen	0	0,8	-
14.4.3 Verdichtetes Einzelhausgebiet (OER)	nicht betroffen	0	0,8	-
14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	nicht betroffen	0	0,8	-
14.7.2 Versiegelter Rad- oder Fußweg (OVF)	betroffen	0	0	-
14.7.5 Straße (OVL)	nicht betroffen	0	0	-
14.7.9 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)	betroffen	0	0	-

\* - nur relevant für geschützte Biotope und Biotope mit einem Wertstufe von 3 und höher

#### 3.7.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zu Störquellen in allen Bereichen unter 100 Meter, da der Änderungsbereich teilweise im Siedlungsbereich und an einer Landesstraße liegt. Der Lagefaktor für die Biotope beträgt damit 0,75.



Textkarte 12: Wirkräume von Störquellen im Änderungsbereich

Legende: rote Umrandung – Änderungsbereich; orangefarbene Flächen – Störquellen (Siedlungsbereiche und Landesstraßen); gelbe Flächen – Wirkbereiche von Störquellen (100 m)

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

### 3.7.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
--	---	--	---	-----------------------	---	--

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die unmittelbaren Wirkungen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biotoptyp			Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Fläche in m²	EFÄ in m²
2.3.1	Strauchhecke	BHJ	6	0,75	1.695	7.628
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	GMA	3	0,75	6.327	14.236
13.1.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX	1,5	0,75	350	394
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	PHY	1	0,75	1.080	810
Summe						23.068

### 3.7.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Liegt keine umfassende floristische und faunistische Kartierung vor, ist der obere Biotopwert gem. Anlage 4 HZE (2018) zu nutzen.

Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle).

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind in der Anlage 5 der HZE 2018 verzeichnet. Für den Vorhabentyp „Industrie- und Gewerbegebiete“ beträgt der Wirkbereich I 50 m und der Wirkbereich II 200 m.





Textkarte 13: Wirkzonen im Umfeld des Änderungsbereiches

Legende: rote Umrandung – Änderungsbereich; orangefarbene Umrandung – Abgrenzung der Wirkzone I (50 m); gelbe Umrandung – Wirkzone II (200 m); grüne Umrandung – Abgrenzung der Biotope; hellgrüne Beschriftung – Biotopkürzel (s. Text); transparente grüne Fläche – geschützte Biotope

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die mittelbaren Wirkungen (Funktionsbeeinträchtigungen) ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biotoptyp			Oberer Bio-topwert	Wirk-faktor	Fläche in m²	EFÄ in m²
Wirkbereich I						
2.3.5	Jüngere Feldhecke	BHJ	8	0,5	652	2.608
Wirkbereich II						
2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Bäumen	BFX	8	0,15	1.009	1.210
2.3.5	Jüngere Feldhecke	BHJ	8	0,15	389	467
5.4	Nährstoffreiche Stillgewässer	SE	8	0,15	340	408
<b>Summe</b>						<b>4.693</b>

### 3.7.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die vorgesehene Planung ist neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung von Flächen verbunden. Im Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,8 ohne weitere Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Dies führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen



Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	--	---	--

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für zusätzliche Versiegelung hinaus und Überbauung über den rechtsgültigen Bebauungsplan hinaus ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	Planung teil-/vollversiegelter Flächen in m <sup>2</sup>	EFÄ in m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO1 A innerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 1,0 - 0,8 = 0,2)	0,5	1.096 x 0,2 = 219	110
Sondergebiet SO1 A außerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 1,0)	0,5	3.687	1.844
Sondergebiet SO1 B innerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 0,8 – 0,8 = 0)	0,5	645 x 0 = 0	0
Sondergebiet SO1 B außerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 0,8)	0,5	3.331	1.666
Sondergebiet SO2 (GRZ 0,95 – 0,8 = 0,15)	0,5	9.694 x 0,15 = 1.454	727
Gewerbegebiet (GRZ 0,9 – 0,8 = 0,1)	0,5	6.558 x 0,1 = 656	328
Verkehrsfläche	0,5	240	120
<b>Summe</b>		<b>9.587</b>	<b>4.794</b>

### 3.7.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ für Biotopbeseitigung in m <sup>2</sup> (dauerhaft und temporär)	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung in m <sup>2</sup>	Multifunktionaler Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
27.761	4.794	<b>32.555</b>

Der Kompensationsbedarf entspricht Kompensationsäquivalenten in Höhe von **32.555 m<sup>2</sup>**.

### 3.7.7 Kompensationsmaßnahmen

Notwendige Kompensationsmaßnahmen sollten soweit wie möglich im Änderungsreich umgesetzt werden. Diese sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu planen

und festzusetzen. Verbleibende Kompensationserfordernisse sind durch die Abbuchung von Maßnahmen aus einem Ökokonto in der gleichen Landschaftszone umzusetzen.

## **4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung**

Bei einer Realisierung der Planung soll die Überwachung der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erfolgen.

## **5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind Flächennutzungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt", "Boden", "Wasser", "Luft", "Klima", "Landschaft" "Mensch und Gesundheit", sowie "Kultur- und Sachgüter". Außerdem werden die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt.

Der Entwurf zur 15. Änderung Flächennutzungsplanes bereitet planerisch Baumaßnahmen vor. Es ist von einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von rund 9.587 m<sup>2</sup> auszugehen. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes bewirkt. Im Sinne der Eingriffsregelung ist der Eingriff damit ausgeglichen.

## 6. Rechtsgrundlagen / Quellen

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften

- AIErI M-V – Alleenerlass. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI-250-530-00000-2012/016 (VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 16).
- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- NatSchAG M-V – Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 66) geändert worden ist.
- 32. BImSchV – Geräte- und Maschinenlärmverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.

### 6.2 Quellenverzeichnis

- Evers & Partner, 2024: Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a. Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftragnehmer: Evers & Partner – Stadtplaner Part-GmbH.
- Evers & Partner, 2024: Begründung zur Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftragnehmer: Evers & Partner – Stadtplaner PartGmbH, 20099 Hamburg.
- Kartenportal Umwelt M-V, 2023: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

- GLP MV, 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern: [https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung\\_portal/glp.htm](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glp.htm)
- GLRP WM, 2008: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung September 2008. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: [https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung\\_portal/glrp\\_wm\\_download.htm](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glrp_wm_download.htm)
- HzE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/hze\\_2018.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/hze_2018.pdf)
- GeoPortal.MV, 2023: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Geowebdienste: <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geowebdienste> .
- LUNG, 2005: Karte der Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 1: [https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/infos\\_portal/infos\\_nutzung/infos\\_tg20.htm](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/infos_portal/infos_nutzung/infos_tg20.htm)
- LUNG, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 2: <https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/biotopkartieranleitung2013.pdf>
- RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Abschnitt 4: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen – Technische Regelwerke FGSV-Nr. 293/4, Ausgabe 1999.
- RREP WM, 2011: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg – aufgestellt durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg: <https://www.region-westmecklenburg.de/Regionalplanung/RREP-WM-2011/>
- Sachverständigen-Ring, 2023: Gutachten Nr. 2210 103: Neubau Markant- und Aldi-Markt – Baugrunderkundung mit Gründungsempfehlung. Auftraggeber: Langness GmbH & Co. KG, 24321 Lütjenburg und ALDI-IV GmbH & Co. KG, 45699 Herten. Auftragnehmer: Sachverständigen-Ring, Dipl.-Ing H.-U. Mücke GmbH.