

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/25/079

öffentlich

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen

Hier: Erneuter Entwurf (unter Berücksichtigung der  
Ergebnisse der Einwohnerversammlung vom  
29.04.2025), Erörterung und Diskussion des  
veränderten städtebaulichen Konzeptes und  
Information zum Stand der Gutachten.

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 07.05.2025 <i>Verfasser:</i>
-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	19.05.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	19.06.2025	Ö

### **Sachverhalt:**

Für die Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergeben sich unter Berücksichtigung der Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zur Stärkung der Infrastruktur veränderte Zielsetzungen. Ausschlaggebend ist auch, dass sich die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung verändert haben. Mit dem Programm der Siedlungsentwicklung haben sich die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verändert. Anstelle der ursprünglich bestätigten Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird nun nur noch eine geringere Baulandentwicklung für das Wohnen bestätigt.

In diesem Zusammenhang wurden diverse Abstimmungen und Erörterungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen geführt. Die ursprüngliche Planungsabsicht kann so nicht mehr aufrechterhalten werden.

Somit ergeben sich veränderte Zielsetzungen, die die Gemeinde durch die Aufnahme von Zielsetzungen für das Infrastrukturvorhaben des Family Entertainment Centers berücksichtigt.

Die Plankonzeption wird verändert. Diskussionsgrundlagen für die veränderte Plankonzeption werden zur Verfügung gestellt.



Die veränderten Plankonzepte werden zur Diskussion vorgelegt.

Zu den Unterlagen die zur Diskussion beigelegt werden gehören:

1. Unterlagen zur Diskussion des Konzeptes mit Auflistung der verschiedenen Dokumente in Vorbereitung der Information der Einwohner am 29.04.2025
2. Verkehrstechnische Stellungnahme von LOGOS vom 30. April 2025 in Bezug auf die gesamtheitliche Entwicklung mit den verschiedenartig ausgebildeten Knotenpunkten und Vorschlägen für die Ausgestaltung unter Berücksichtigung des FEC.
3. Diskussion zu den Linksabbiegerspuren und Auswirkungen. Grundlage sind die Diskussionsunterlagen unter 1 dieser Zusammenstellung und der Lageplan 5.1 der technischen Planung. Daraus ist ersichtlich, dass bei Ausbildung von Linksabbiegerspuren die Rodung von Bäumen entlang der Klützer Straße erforderlich wird. In der Konsequenz und Konfliktbewältigung wäre die Empfehlung mehr Verkehrsfläche für die spätere Ausgestaltung eines Geh- und Radweges freizuhalten und zu sichern. Die Parallelverschiebung des Geh- und Radweges wäre dann empfehlenswert, um hier die derzeit positive Situation durch eine neue adäquate Führung des Radweges ersetzen zu können.  
Die Erörterungsunterlagen sind entsprechend beigelegt.
4. Plankonzepte  
Für die Plankonzepte sind die Unterlagen unter 1 maßgeblich. Hier sind die Entwurfsunterlagen entsprechend dargestellt. Varianten für eine veränderte Konzeptgestaltung unter Berücksichtigung veränderter Verkehrsführungen sind dargestellt. Es ergeben sich Reduzierungen der Anzahlen für Einzel- und Doppelhäuser. Die Flächen für Mehrfamilienhäuser werden verlagert. Die Flächen für Reihenhäuser werden verlagert. Eine Pufferzone zwischen dem FEC und der Wohnbebauung wird durch die Stellplatzflächen erreicht. Es sollen konzeptionell wenigstens 2 unterschiedliche Varianten betrachtet werden. Die Variante 1 berücksichtigt weiterhin eine Durchfahrt in östliche Gebietsteile so wie im bisherigen Entwurf.  
Die Variante 2 soll auch eine Verkehrsführung in östliche Richtung jedoch mit einer veränderten Verkehrsführung bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkehrsflächen zwischen dem Wohngebiet und dem FEC berücksichtigen. Dies wird als geeignet betrachtet, weil von dem FEC nur eine Ausfahrt erfolgt. Es könnte somit eine gemeinsame Ausfahrt von den Stellplätzen der Wohnhäuser und vom FEC genutzt werden. Die Verkehrsmengen werden somit verlagert.
5. Auswirkungen auf die laufende Änderung des Flächennutzungsplanes  
Der Flächennutzungsplan berücksichtigt noch mehr Wohnbauflächen. Im Vorentwurf sind diese Wohnbauflächen dargestellt. Die veränderten Zielsetzungen gehen mit einer Reduzierung der Wohnbauflächen zugunsten der Flächen für die Infrastruktur einher.

Auf der Grundlage der gereichten Diskussionsunterlagen ist eine Erörterung über die Zielsetzungen zur baulichen Entwicklung vorzubereiten und die Grundlage für die Erstellung des Entwurfs der Bauleitplanung abzustimmen.

Schlussbemerkung:

Die Erörterung der Ziele ist Voraussetzung für die weitere Beauftragung der Gutachter. Die Bearbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung läuft. Die schalltechnische Untersuchung soll nach Erörterung im Bauausschuss bearbeitet werden. Die Abstimmungen mit den Gutachtern erfolgen.

Auswirkungen auf die Umweltbelange in Bezug

- auf Arten
- auf die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung
- auf die FFH- Verträglichkeit



- auf die Rodung von Gehölzen im Zusammenhang mit der Alternative für den Geh- und Radweg würden sich anschließen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, das Ergebnis der Diskussion als Grundlage für das weitere Vorgehen zu bestätigen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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	NEU vom 19.06.2025_ Stand 2025-06-18_Boltenhagen_B38_DG_ErnEntwurf_V1a öffentlich
2	NEU_2025-06-13_Boltenhagen_B38_DG_ErnEntwurf_V1a öffentlich
3	1-Konzept-Diskussion öffentlich
4	2-VTU_20250430_Stellungnahme öffentlich
5	3-Linksabbieger Lageplan Planauszug öffentlich
6	4-Diskussionsvorlage_Plankonzept öffentlich
7	5-FNP_Planzeichnung_Begründung_Vorentwurf öffentlich
8	2025-05-16_ InformationsvorlageErnEntwB38Boltenhagen öffentlich







**Tesche, J.**

---

**Von:** Planungsbüro Mahnel (B.Wandel) <b.wandel@pbm-mahnel.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 19. Juni 2025 10:50  
**An:** Tesche, J.  
**Cc:** 'lars.schoenian@team-boltenhagen.de'; BM-Boltenhagen  
**Betreff:** [EXTERN]B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
**Anlagen:** 2025-06-18\_Boltenhagen\_B38\_DG\_ErnEntwurf\_V1a.pdf

**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Frau Tesche,

nach Zustellung der ursprünglich abgestimmten Arbeitsgrundlage für die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.06.2025 haben sich insbesondere im Bereich des FEC noch Änderungs- und Ergänzungswünsche gegeben.

Diese sind durch Einarbeitung zum 18.06.2025 nach Abstimmungen und Korrespondenzen vom Wochenende eingearbeitet worden.

Auf die Änderungen im Vergleich der Pläne würde ich eingehen.

Für die Sitzung der Gemeindevertretung würde ich die Änderungen vorstellen wollen.

Herr Finkbeiner hat als Vorhabenträger am 18.06.2025 den Plan in Bezug auf die Berücksichtigung seiner Zielsetzungen für das Vorhaben bestätigt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

R. Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50







## **Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen**

---

Ohne Teil 1

0. Planungsausgangssituation Plangeltungsbereich auf dem Luftbild
1. Vorentwurf Zielsetzungen für den Gesamtbereich, die im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnen und Infrastruktur vorgesehen sind
  - 1.1 Vorentwurf Bebauungsplan
  - 1.2 Vorentwurf Flächennutzungsplan
2. Entwurf für die Zielsetzung des Bebauungsplanes. Die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung können nicht vollständig erreicht werden. Nicht alle Wohnbauflächen können umgesetzt werden.
3. Entwurf des Bebauungsplanes mit dem FEC
4. Entwurf des Bebauungsplanes Variante 1: Reihenhäuser nördlich des FEC und Mehrfamilienhäuser anstelle ursprünglich Einzel- und Doppelhäuser
5. Entwurf des Bebauungsplanes Variante 2: Mehrfamilienhäuser nördlich des FEC und Reihenhäuser im Bereich ursprünglich vorgesehener Einzel- und Doppelhäuser

Zusammenfassung für Blatt 4 und 5:

Die Zielsetzungen sind innerhalb eines Grünkonzeptes weiter durchzuarbeiten und vorzubereiten. Gegebenenfalls wird sich eine umsäumende Grünpflanzung positiv auswirken.

6. Verkehrstechnische Untersuchung
  - 6.1 Verkehrsanbindungen  
Darstellung sämtlicher Verkehrsanbindungen, die im Zusammenhang mit dem FEC untersucht wurden.  
Der Kreisverkehr an der August-Bebel-Straße ist für diese Verkehrsvariante zu nah gelegen. Deshalb ist eine neue Verkehrsvariante zu berücksichtigen.
  - 6.2 Verkehrsuntersuchungen zum Verkehrsfluss  
Fläche A – Erschließung separat  
Fläche B – Erschließung separat  
Fläche C – Überlagerung von A und B mit fließendem Verkehr und durchfließendem Verkehr. Separate Anbindung des FEC.  
Verkehrsanbindungen sind wie vor dargestellt.
  - 6.3 Verkehrsanbindung über Kreisverkehr an der August-Bebel-Straße zum FEC.  
Bei dieser Variante würde der Linksabbieger auf der Klützer Straße zum FEC entfallen und sämtlicher Verkehr, auch mit Mehraufkommen, würde über den Kreisverkehr an der August-Bebel-Straße abgeleitet werden.



### Zusammenfassung:

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung ist eine Anpassung der überbaubaren Flächen und Reduzierung der überbaubaren Flächen für das Wohnen notwendig. Verdichtete Bauweisen werden angestrebt.

Alternativ bietet es sich bei einer Variante an, die Flächen für das FEC zu nutzen, da andere Flächen im Vorfeld untersucht wurden, jedoch nicht zur Verfügung stehen.

### Grünkonzept:

Das Grünkonzept kann im Grunde in der weiteren Diskussion zur Anordnung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Wohnkonzept verändert und angepasst werden.

Aufgestellt für die Erörterung und Diskussion

29.04.2025

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de



**0. Planungsausgangssituation**  
**Plangeltungsbereich auf dem Luftbild**



M 1 : 2.500





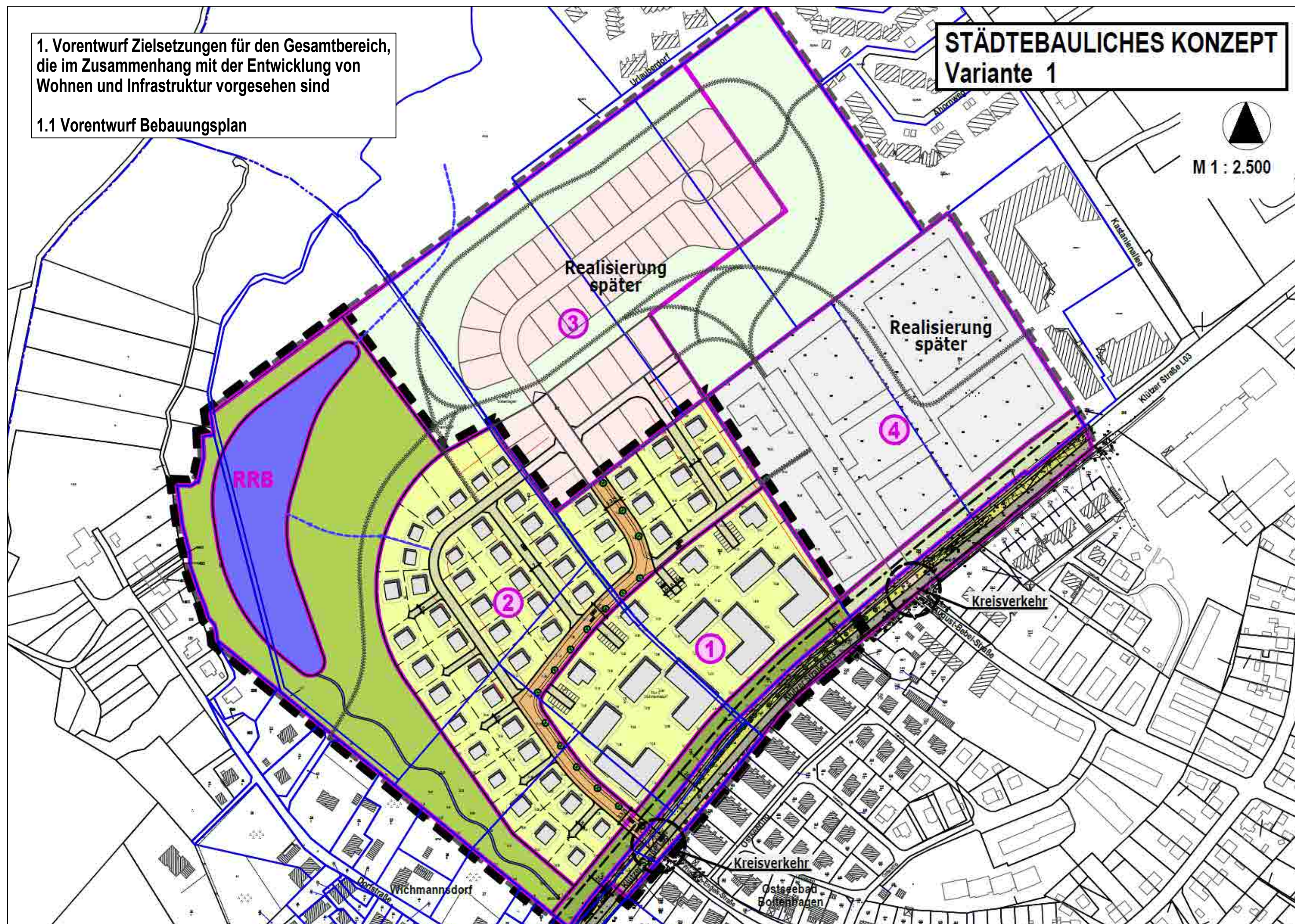
1. Vorentwurf Zielsetzungen für den Gesamtbereich,  
die im Zusammenhang mit der Entwicklung von  
Wohnen und Infrastruktur vorgesehen sind

### 1.1 Vorentwurf Bebauungsplan

## STÄDTEBAULICHES KONZEPT Variante 1



M 1 : 2.500



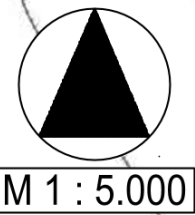


# 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

## Darstellung der Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Vorentwurf Zielsetzungen für den Gesamtbereich, die im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnen und Infrastruktur vorgesehen sind.

1.2 Vorentwurf Flächennutzungsplan



Bereich der  
9. Änderung

Bereich der  
5. Änderung  
und Ergänzung

Bereich der

Bereich der  
1. Änderung

Ostseebad Boltenhagen

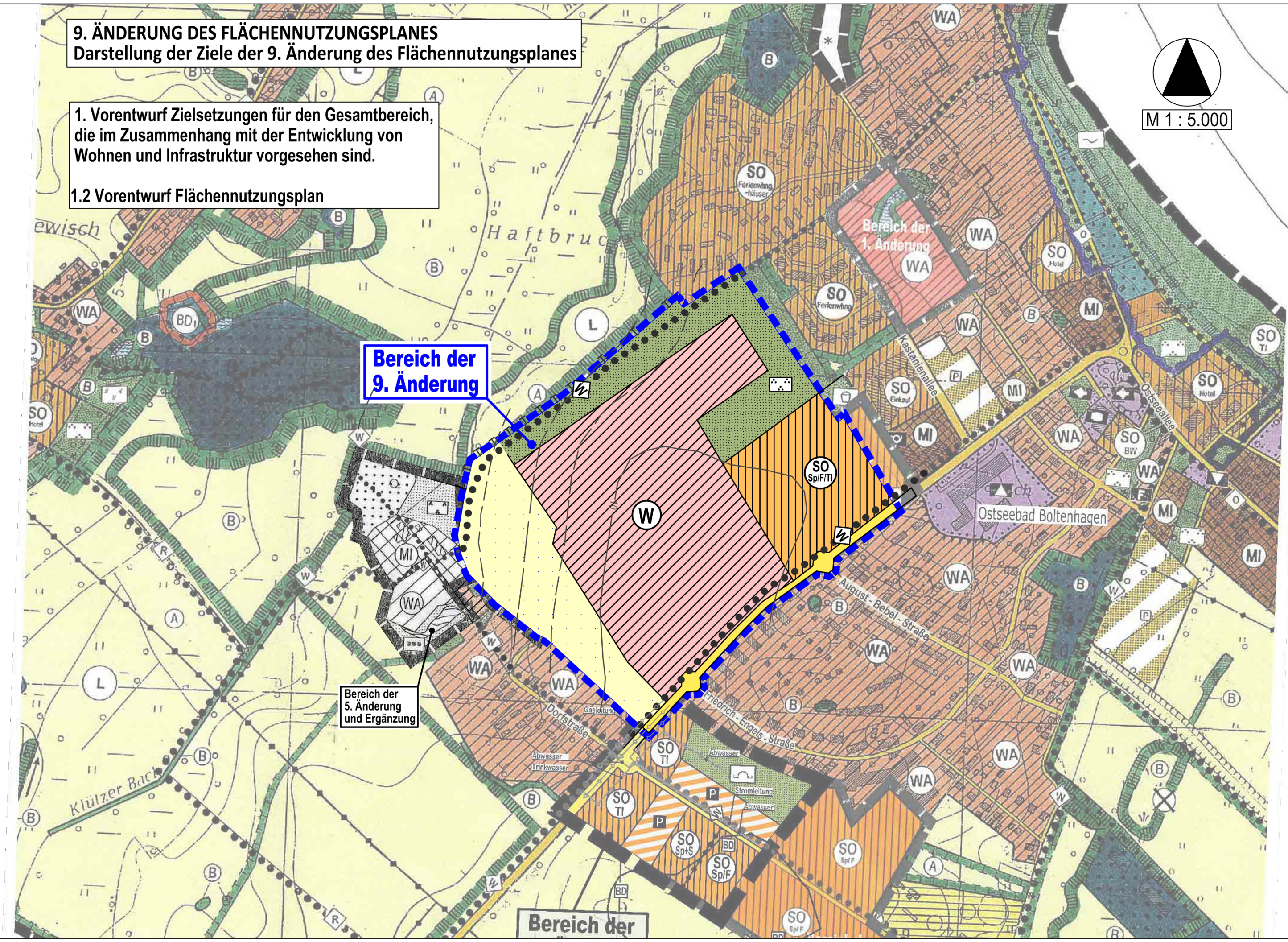
August-Bebel-Straße

Friedrich-Engels-Straße

Dorfstraße

Klützer Bach

Haftbrück





Nutzungsschablone

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1.1	WA1.2 WA1.3	WA2	WA3	WA4	WA5	WA6	WA7
Art der Nutzung	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA
Bauweise	a	o	o	o	o	o	o	o
GRZ Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	0,5
Zahl der Vollgeschosse zzgl. DG	II	II	I + Dach	I + Dach	I + Dach	I + Dach	I + Dach	I + Dach
Oberkannte bauliche Anlagen	15,00 m	15,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m



2. Entwurf für die Zielsetzung des Bebauungsplanes.  
Die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung  
können nicht vollständig erreicht werden. Nicht alle  
Wohnbauflächen können umgesetzt werden.

Bereich, in dem bestehende  
Versorgungsleitungen existieren.



Nutzungsschablone

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1.1	WA1.2 WA1.3	WA2	WA3	WA4	WA5	WA6	WA7
Art der Nutzung	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA
Bauweise	a	o	o	o	o	o	o	o
GRZ Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	0,5
Zahl der Vollgeschosse zzgl. DG	II	II	I + Dach	I + Dach	I + Dach	I + Dach	I + Dach	I + Dach
Oberkannte bauliche Anlagen	15,00 m	15,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m





# 4. Entwurf des Bebauungsplanes Variante 1: Reihenhäuser nördlich des FEC und Mehrfamilienhäuser anstelle ursprünglich Einzel- und Doppelhäuser





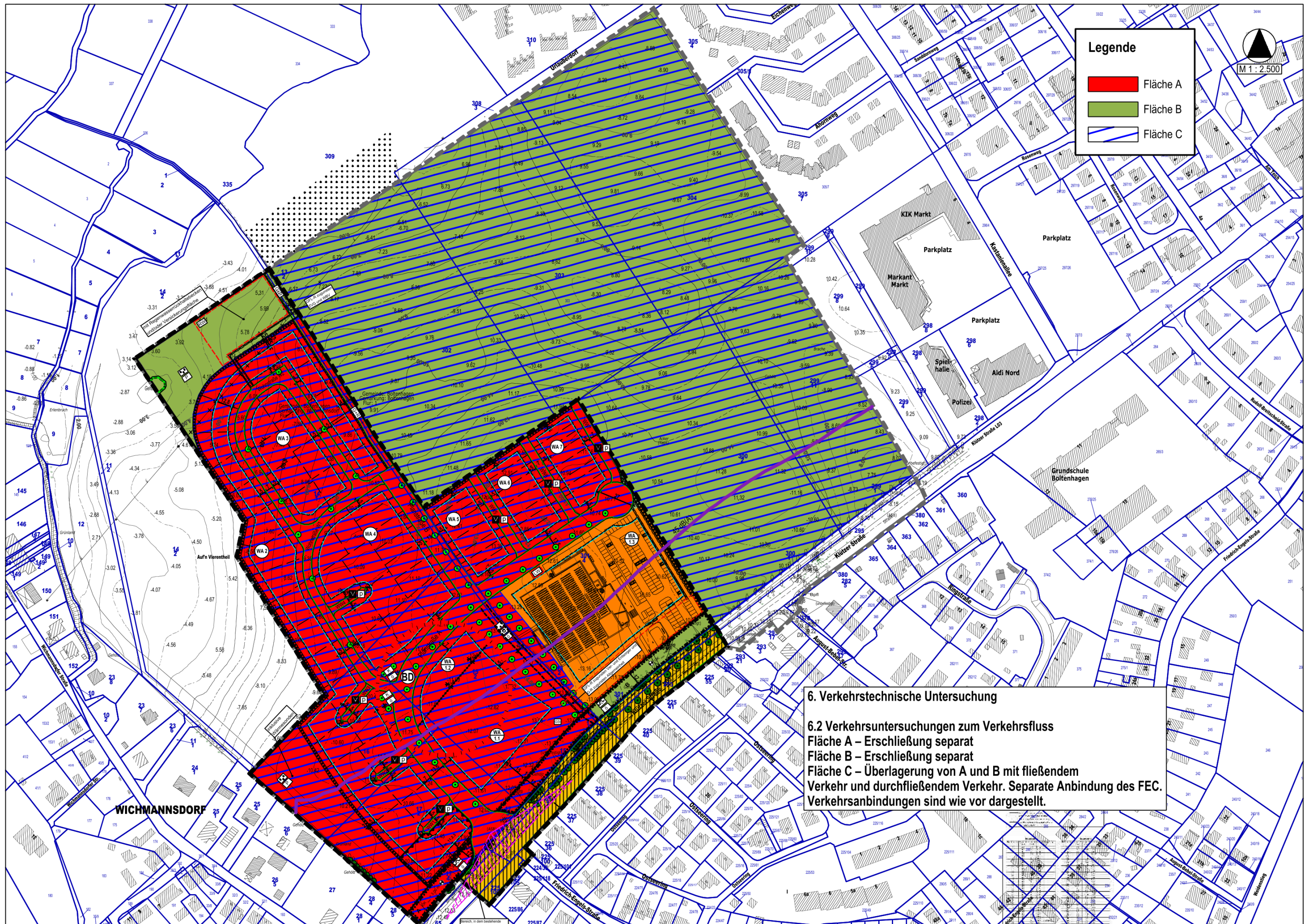
**5. Entwurf des Bebauungsplanes Variante 2:  
 Mehrfamilienhäuser nördlich des FEC und Reihenhäuser  
 im Bereich ursprünglich vorgesehener Einzel- und Doppelhäuser**



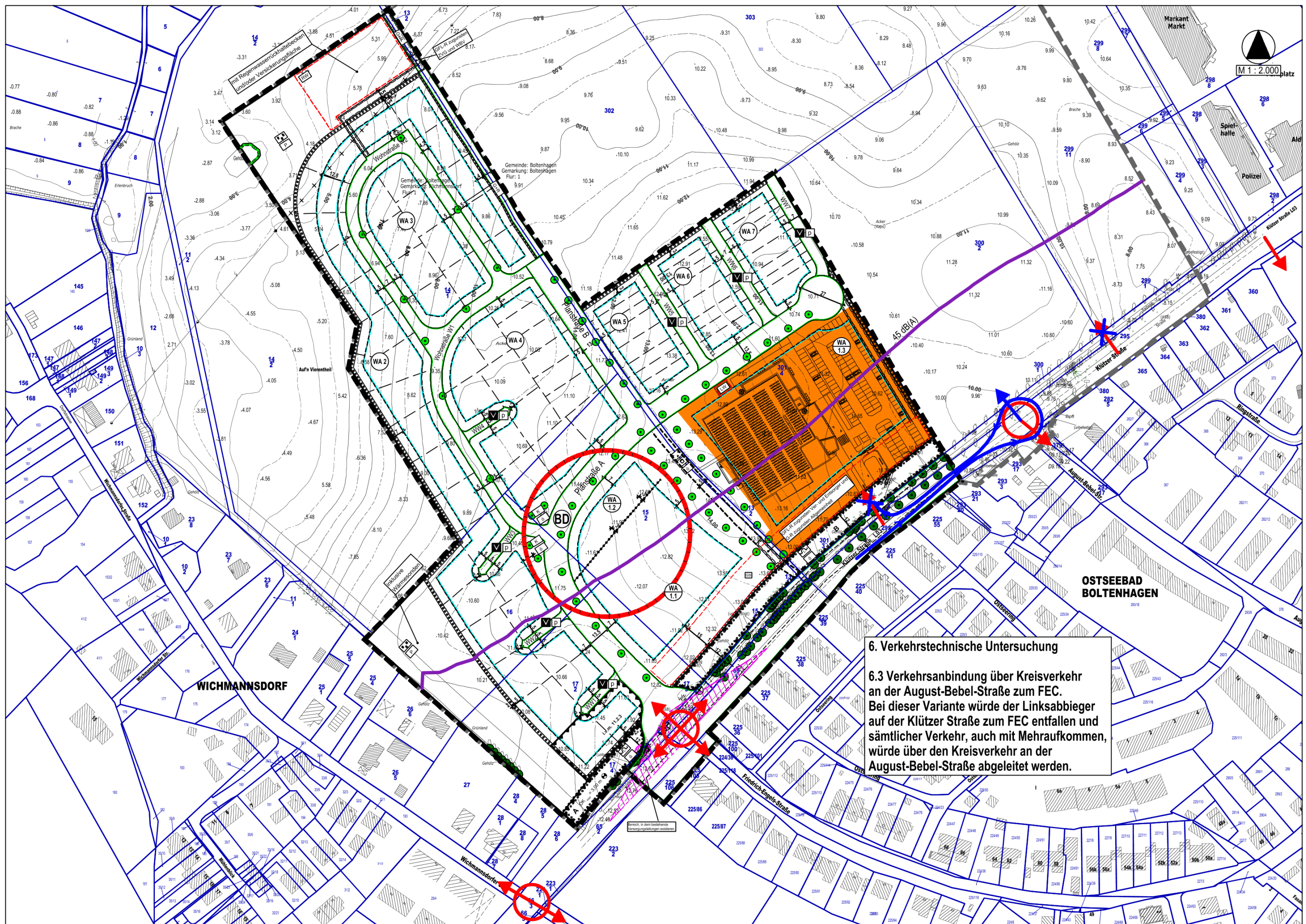














Unser Zeichen  
IV232225

Ihr Zeichen

Bearbeiter  
Anna Masuch

☎ (0381) 20 789 -13  
E-Mail: [anna.masuch@logos-hro.de](mailto:anna.masuch@logos-hro.de)

Rostock, 30. April 2025

**Stellungnahme: Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 38  
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die Kurzfassung der Variantenuntersuchung sowie die dementsprechend ermittelten Leistungsfähigkeiten.

Wir bedanken uns für die Zusammenarbeit und stehen für Fragen oder Anmerkungen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß,



i.V. Anna Masuch  
Stellv. Projektleitung



## 1. AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt die Umsetzung des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38. Dort ist auf den Teilflächen 1 und 2 die Entwicklung von Wohnbebauung sowie die Anlage eines Freizeit- und Eventcenters (FEC) vorgesehen (Abbildung 1). Die Bebauung der Teilflächen 3 und 4 mit Wohnanlage sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant, wird jedoch innerhalb der Variantenbetrachtung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird verkehrlich über mehrere Anschlusspunkte an die Klützer Straße erschlossen.

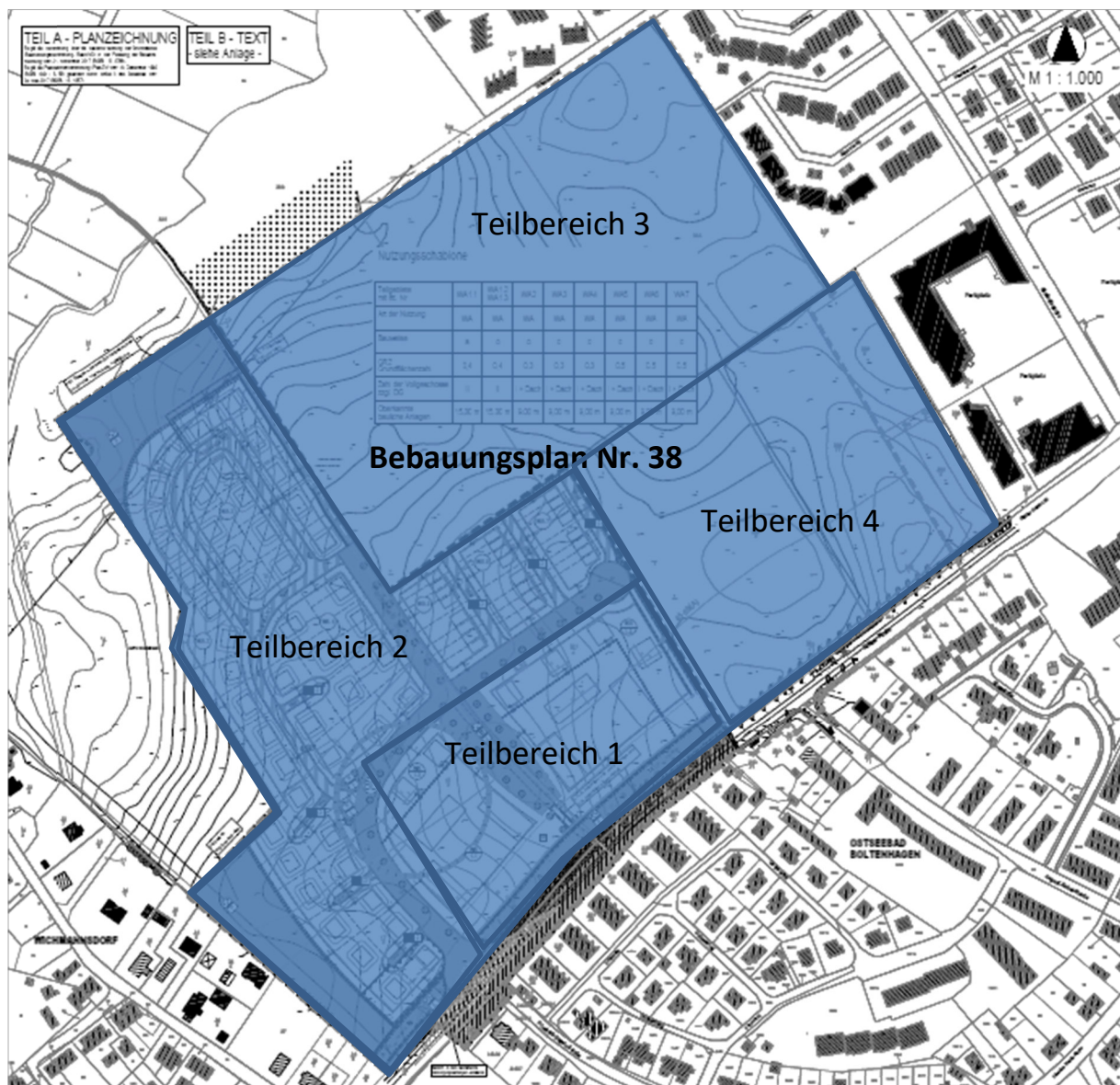


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept

Ziel der Verkehrstechnischen Untersuchung ist es, die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten entlang der Klützer Straße zu ermitteln und zu bewerten. Dabei werden unterschiedliche Belastungsfälle sowie drei Varianten der Anschlussgestaltung untersucht und schließlich eine Vorzugsvariante empfohlen.



---

## 2. VERKEHRSDATEN

Für die Bearbeitung wurde auf Daten einer Verkehrszählung einer vorangegangenen Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen. Zudem standen Verkehrsmengendaten aus einer Geschwindigkeitsmessung im Bereich der Klützer Straße im Zeitraum von 17.01.2020 bis 26.06.2022 zur Verfügung.

Eine Verkehrszählung zeigt die Verkehrssituation an einem bestimmten Tag, wobei in touristischen Gebieten wie Boltenhagen wetterbedingte und Veranstaltungseinflüsse berücksichtigt werden. Die Daten der Geschwindigkeitsmessung und einer nahegelegenen Zählstelle an der L01 bei Wohlenberg wurden genutzt, um die Verkehrsbelastung zu normieren. Dabei wurde das Verkehrsaufkommen für 2021 ermittelt und mit den Verkehrsverteilungen auf der Klützer Straße aus der Zählung 2018 überlagert, um eine verlässliche Einschätzung für das Verkehrsaufkommen entlang der Klützer Straße zu erhalten.

Aus den Zählwerten ergeben sich folgende verkehrliche Spitzenstunden für den Untersuchungsbereich:

- Frühspitze (Normalwerktag) 10:30 bis 11:30 Uhr
- Spätspitze (Normalwerktag) 16:15 bis 17:15 Uhr

Die Leistungsfähigkeitsberechnung eines Knotenpunktes wird anhand der verkehrlichen Spitzenstunde durchgeführt. Da während der Spätspitzenstunde eine deutlich stärkere Mischung der Berufs-, Freizeit- und touristischen Verkehre stattfindet als in der Frühspitze, werden für die weitere Untersuchung die Werte der Spätspitzenstunde verwendet.

Um die zukünftige Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet abzuschätzen, wurde eine Prognose für das Jahr 2035 erstellt. Auf Grundlage der Daten der Dauerzählstelle an der L01 wird basierend auf den letzten Jahren (2010–2019) von einer Steigerung des Kfz-Verkehrs um 4,8 % und des Schwerverkehrs um ca. 31 % ausgegangen. Die ermittelte Verkehrsbelastung wurde entsprechend erhöht, um die Prognose für 2035 zu erhalten.

Um eine möglichst realistische Verkehrssituation für das Jahr 2035 abzubilden, wurden für die Untersuchung regionalspezifische Entwicklungen innerhalb Boltenhagens berücksichtigt. So wurden die Verkehrserzeugungen der geplanten Hotel- und Ferienanlagen *aja Resort*, *Tarres Resort* und des *Strandhotels* entlang der Ostseeallee sowie die geplanten Bauvorhaben des B-Plans 36.1 gemäß einer vorangegangenen Untersuchung in die Berechnungen einbezogen.



### 3. VERKEHRSERZEUGUNG & VARIANTEN

Die erwarteten Neuverkehre werden basierend auf Strukturdaten wie Wohneinheiten und Stellplätzen für jedes Gebiet, angelehnt an das Heft 42 der Hessischen Verkehrsverwaltung, abgeschätzt. Das Plangebiet ist in vier Teilflächen unterteilt, welche die folgenden Funktionen erfüllen:

Teilflächen	Planungsvorhaben	Stellplätze	Anzahl Wohneinheiten
Teilfläche 1	Freizeit- & Eventcenter, Wohnen	130	Mehrfamilienhäuser = 82 Reihenhäuser = 24
Teilfläche 2	Wohnen	-	Einfamilienhäuser = 74 Mehrfamilienhäuser = 66
Gesamt		130	246
Teilfläche 3	Wohnen	-	70
Teilfläche 4	Sport- & Freizeiteinrichtung	65	-
Gesamt		65	70
<b>Gesamt</b>		<b>195</b>	<b>316</b>

Tabelle 1: Strukturdaten der geplanten Teilflächen des B-Plan Nr. 38

Aus den Strukturdaten in Tabelle 1 ergibt sich in Verbindung mit Mobilitätskennwerten der Plangebiete in Anlehnung an das Heft 42 die Verkehrserzeugung:

Verkehrserzeugung	Kfz/24h	Lkw/24h
Teilfläche 1	1.471	24
Teilfläche 2	674	18
Teilfläche 3	338	9
Teilfläche 4	480	15
<b>Gesamt</b>	<b>2.963</b>	<b>66</b>

Tabelle 2: Verkehrserzeugung des B-Plangebietes Nr. 38

Um die Planfälle zu strukturieren und die zeitliche Entwicklung der Plangebiete zu separieren, wurden zwei Szenarien entwickelt, in denen jeweils 3 Varianten untersucht wurden.

- Szenario 1 berücksichtigt die Umsetzung der Planvorhaben auf den Teilflächen 1 und 2 des B-Plans Nr. 38
- Szenario 2 berücksichtigt die Umsetzung der Planvorhaben aller vier Teilflächen des B-Plans Nr. 38



Die drei zu untersuchenden Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der verkehrlichen Anschlusssituation der Teilflächen 2, 3 und 4. Das FEC erhält eine separate Einmündung, die zwischen der Friedrich-Engels-Straße und der August-Bebel-Straße angelegt wird.

- Variante A hierbei erfolgt der Anschluss des gesamten B-Plans Nr. 38 über einen neu auszubildenden Knoten an der Klützer Straße nahe der August-Bebel-Straße
- Variante B hierbei erfolgt der Anschluss des gesamten B-Plans Nr. 38 über den bestehenden Knoten Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße
- Variante C hierbei erfolgt der Anschluss des B-Plans Nr. 38 und die Verteilung der Verkehre über den neu auszubildenden Knoten an der Klützer Straße nahe der August-Bebel-Straße und über den Knoten Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße

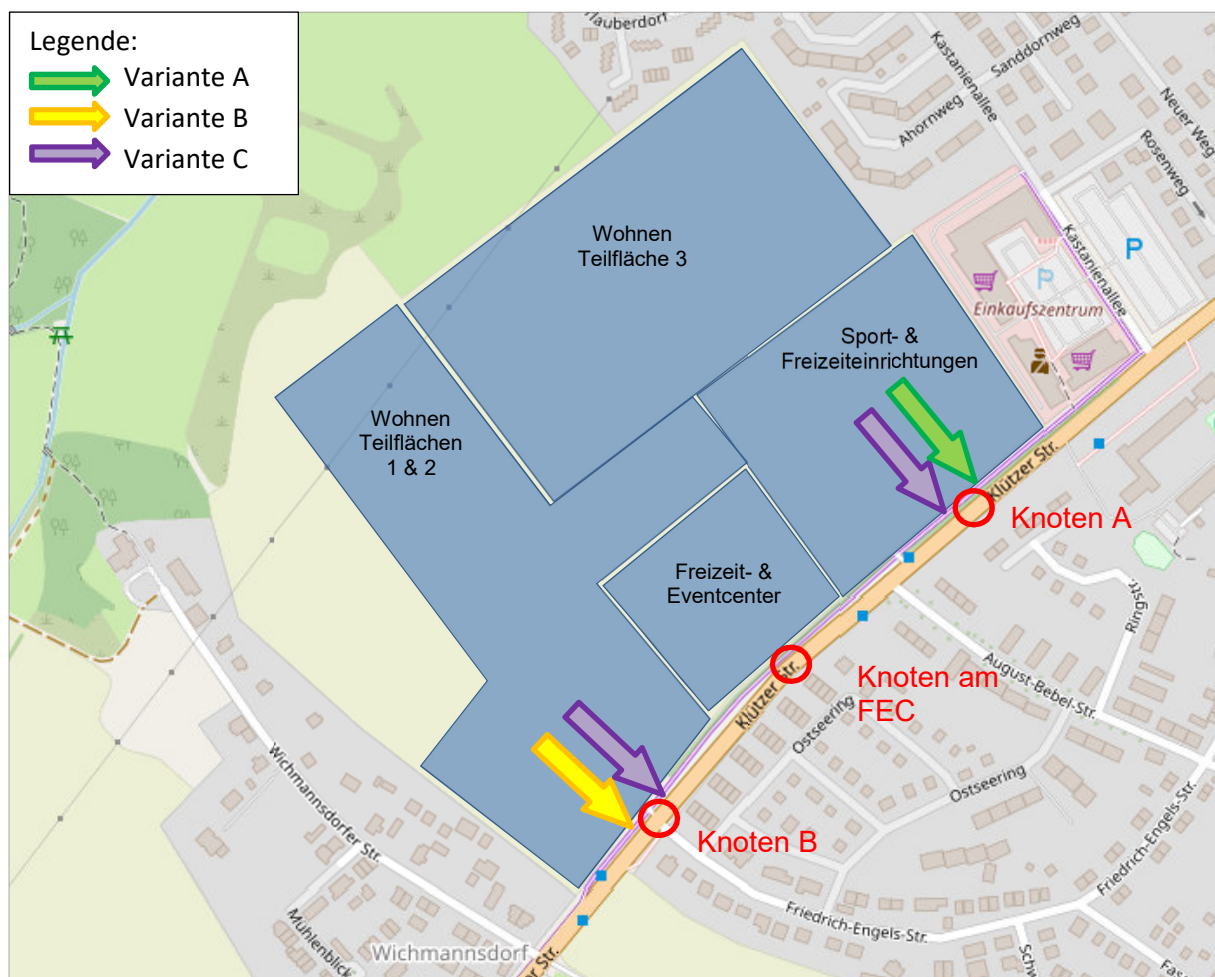


Abbildung 2: Anschlussvarianten der Teilflächen 2, 3 und 4



## 4. LEISTUNGSFÄHIGKEIT & EMPFEHLUNGEN

Die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten wird mit der Software LISA 8.0.0 nach HBS 2015 anhand der mittleren Wartezeit bewertet. Die Qualität wird in Kategorien von A bis F eingeteilt, wobei die schlechteste Kategorie aller Verkehrsströme den gesamten Knotenpunkt bestimmt.

Grenzwerte der mittleren Wartezeit [s]	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs	Beschreibung des Verkehrsablaufs	Bemerkung
$\leq 10$	<b>A</b>	Wartezeiten sehr kurz	leistungsfähig
$\leq 20$	<b>B</b>	Wartezeiten kurz	leistungsfähig
$\leq 30$	<b>C</b>	Wartezeiten spürbar	leistungsfähig
$\leq 45$	<b>D</b>	Verkehrszustand stabil	leistungsfähig
$> 45$	<b>E</b>	Verkehrszustand instabil, Kapazitätsgrenze erreicht	Kapazitätsgrenze erreicht
$\geq 1$	<b>F</b>	Kapazität überschritten	Kapazität überschritten (Überlastung)

Tabelle 3: HBS- Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs

<sup>1</sup> Die QSV F ist erreicht, wenn die nachgefragte Verkehrsstärke  $q_i$  über der Kapazität  $C_i$  liegt ( $q_i > C_i$ )

### 4.1 Szenario 1

Die Neuverkehre wurden entsprechend der verschiedenen Ein- bzw. Ausfahrts-Varianten A, B und C über die relevanten Knotenpunkte verteilt und die Knotenpunktbelastungen ermittelt. Daraus ergeben sich in Szenario 1 für die Knotenpunkte A, (nördliche Zufahrt zum Plangebiet), B (südliche Zufahrt zum Plangebiet) und den Knoten am FEC folgende Leistungsfähigkeiten:

Leistungsfähigkeit	Knoten A	Knoten B	Knoten am FEC
Variante A	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
Variante B	-	<b>A</b>	<b>A</b>
Variante C	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>

Tabelle 4: Leistungsfähigkeit Szenario 1

Alle Knoten sind voll leistungsfähig und weisen zusätzliche Reserven und z.T. sehr geringe Wartezeiten auf. Die bestimmenden Ströme sind jeweils die linkseinbiegenden Ströme aus den Nebenrichtungen. Diese Ströme sind der Hauptrichtung der Klützer Straße untergeordnet und müssen auf entsprechenden Zeitlücken warten, um einbiegen zu können. Da die höchste mittlere Wartezeit jedoch lediglich  $t_w = 9,5$  sek - Variante B, Knoten B aus Friedrich-Engels-Straße linkseinbiegend auf die Klützer Straße in Richtung Süden - beträgt, werden keine längeren Rückstaus bzw. anders sich nachteilig auswirkende Umstände für Szenario 1 erwartet.



Da die Klützer Straße in den Sommermonaten aufgrund des touristischen Verkehrs durchgehend stark belastet ist, wird der Ausbau einer separaten Linksabbiegespur am Knoten B in den Varianten B und C sowie am Knoten A in den Varianten A und C für die jeweils abbiegenden Fahrzeuge in das Plangebiet empfohlen. Dadurch kann der Geradeausverkehr in Richtung Ostseeallee während längerer Wartezeiten bei linksabbiegenden Fahrzeugen ungestört weiterfahren, was die Verkehrsqualität deutlich verbessert.

Ein Sicherheitsmangel besteht hinsichtlich der Zufahrtsvariante A. Es entsteht ein weiterer Knotenpunkt und somit ein zusätzlicher Verflechtungsbereich an der Klützer Straße. Verflechtungsbereiche sind Bereiche, in denen sich Verkehrsströme unterschiedlicher Richtungen kreuzen. Solche Verflechtungsbereiche ziehen die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich. Durch die neue Zufahrt zum FEC sowie einer möglichen Zufahrt A entstehen zwei Einmündungen, die nur wenig Abstand zur bestehenden Einmündung der August-Bebel-Straße haben. Obwohl es in den Richtlinien und Regelwerken keinen Mindestabstand zwischen Einmündungen auf Stadtstraßen gibt, ist zu beachten, dass eine kurze Abfolge solcher Verflechtungsbereiche die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer stark beansprucht und dadurch die Verkehrssicherheit im Streckenverlauf der in den Sommermonaten hoch belasteten Klützer Straße deutlich beeinträchtigt werden kann.

## 4.2 Szenario 2

Im Szenario 2, welches die Neuverkehre der Teilflächen 3 und 4 inkludiert, ergeben sich für die Varianten folgende Leistungsfähigkeiten:

Leistungsfähigkeit	Knoten A	Knoten B	Knoten am Eventcenter
Variante A	B	A	A
Variante B	-	B	A
Variante C	A	B	A

Tabelle 5: Leistungsfähigkeit Szenario 2

Die Verkehrsqualität verschlechtert sich nur geringfügig. Alle Knoten bleiben weiterhin voll leistungsfähig und verfügen zudem über Reserven. Die bestimmenden Ströme sind auch hier die jeweils linkseinbiegenden Ströme aus den Nebenrichtungen. Die maximale mittlere Wartezeit liegt hierbei am Knoten B für Variante B bei  $t_w = 10,2$  sek und entspricht der Wartezeit des von der Friedrich-Engels-Straße links auf die Klützer Straße einbiegenden Verkehrstroms (ohne separaten LAB zum Plangebiet).

Die Empfehlung zur Anlage einer separaten Linksabbiegespur von der Klützer Straße in das Plangebiet an den Knoten A, B und der Einmündung zum FEC bleibt unverändert. Durch diese verkehrstechnische Maßnahme lässt sich ein möglichst reibungsloser Verkehrsfluss in der Hauptrichtung sicherstellen.



---

## 5. FAZIT

Drei entworfene Anschlussvarianten des Bebauungsplans Nr. 38 in Boltenhagen wurden in zwei verschiedenen Entwicklungsszenarien auf die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten untersucht.

Die Leistungsfähigkeit der Knoten A, B und der Einmündung zum FEC ist in Szenario 1, also im Zustand unbebauter Teilflächen 3 und 4, in den jeweils 3 Varianten der Anschlussgestaltung gegeben. Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs liegt bei einem QSV = A und deutet damit auf einen sehr guten Verkehrszustand hin. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die entstehenden Wartezeiten sind dabei sehr gering.

Die Leistungsfähigkeit der Knoten in Szenario 2, in welchem von einer Bebauung der Teilfläche 3 und 4 ausgegangen wird, ändert sich nur geringfügig und weist ein QSV = B auf. Die Knoten sind leistungsfähig und weisen einen guten Verkehrszustand auf. Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Gemäß HBS 2015 sind für die Sicherstellung eines optimalen Verkehrsablaufs keine baulichen oder signaltechnischen Maßnahmen an den Knoten und Einmündungen notwendig. In den entsprechenden Regelwerken gibt es keine Vorgaben für die Errichtung von Knoten, die in kurzer Entfernung zueinander liegen.

Alle Planfälle weisen einen guten Verkehrsablauf auf, wobei Variante B hinsichtlich der Vermeidung eines zusätzlichen Verflechtungsbereiches im Streckenverlauf der Klützer Straße bevorzugt wird. Zudem wird in allen Planfällen an den Knoten A, B und der Einmündung zum FEC die Anlage einer separaten Linksabbiegespur empfohlen, um dem Hauptverkehrsstrom auf der Klützer Straße in Richtung Ostseeallee eine ungehinderte Fahrt zu gewährleisten.

Eine Abstimmung mit der Gemeinde und der zuständigen Verkehrsbehörde hinsichtlich der Anschlussgestaltung des B-Plan Nr. 38 wird empfohlen.











9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung" am ..... erfolgt.

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

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungs-planes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegenden Unterlagen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, in der "Ostsee-Zeitung" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde bekannt gegeben, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen mit ausgelegt wurden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffent-lichen Auslegfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung benach-richtigt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellung-nahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbar-gemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

10. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde am ..... gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beiratsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwest-mecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

13. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgeteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Internetadressen und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der "Ostsee-Zeitung" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit der Bekannt-machung wirksam geworden.

Ostseebad Boltenhagen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

- WA

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO SpF

 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
- Sport / Freizeit

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Örtliche Wander- und Radwege

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)

- Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUGB UND ABS. 4 BAUGB)

- A

 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; A = Ausgleichsfläche
- L

 Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; L = Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung des Bereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Umgrenzung der Bereiche der 5. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes
- Umgrenzung des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ergänzung und Änderung gemäß Teilgenehmigung vom 02. Juli 2004

NACHRICHTLICH ÜBERNAHME

- Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Abwasser, Trinkwasser, Gas- und Stromleitung)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

- W

 Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- SO SpF/TI

 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
- Sport / Freizeit / Touristische Infrastruktur

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Örtliche Wander- und Radwege

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)

- Grünfläche
- Parkanlage

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 9 BAUGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUGB UND ABS. 4 BAUGB)

- A

 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; A = Ausgleichsfläche
- L

 Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; L = Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

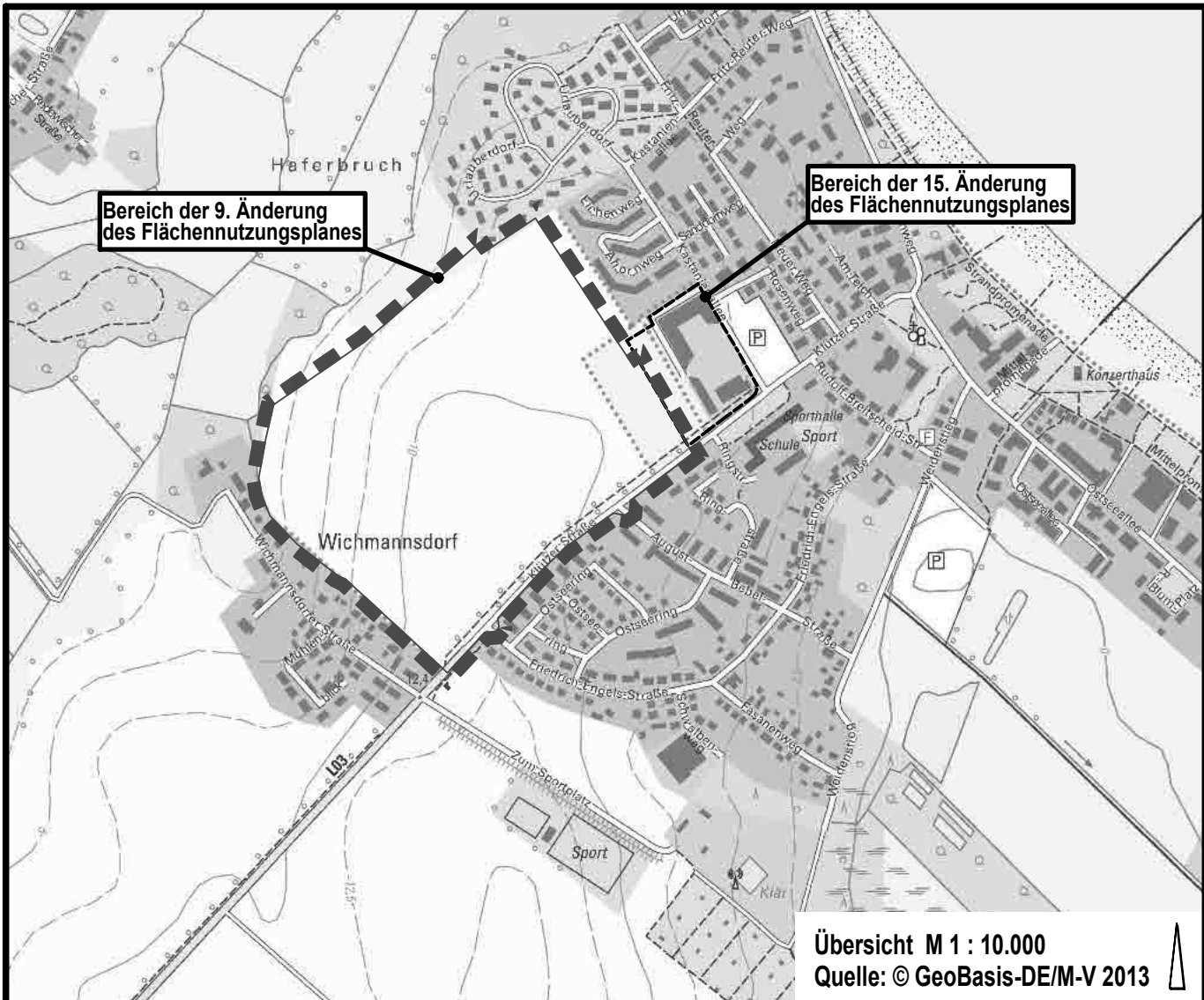
- Umgrenzung des Bereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

NACHRICHTLICH ÜBERNAHME

- Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Abwasser, Trinkwasser, Gas- und Stromleitung)

9. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
DER GEMEINDE  
OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

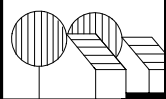
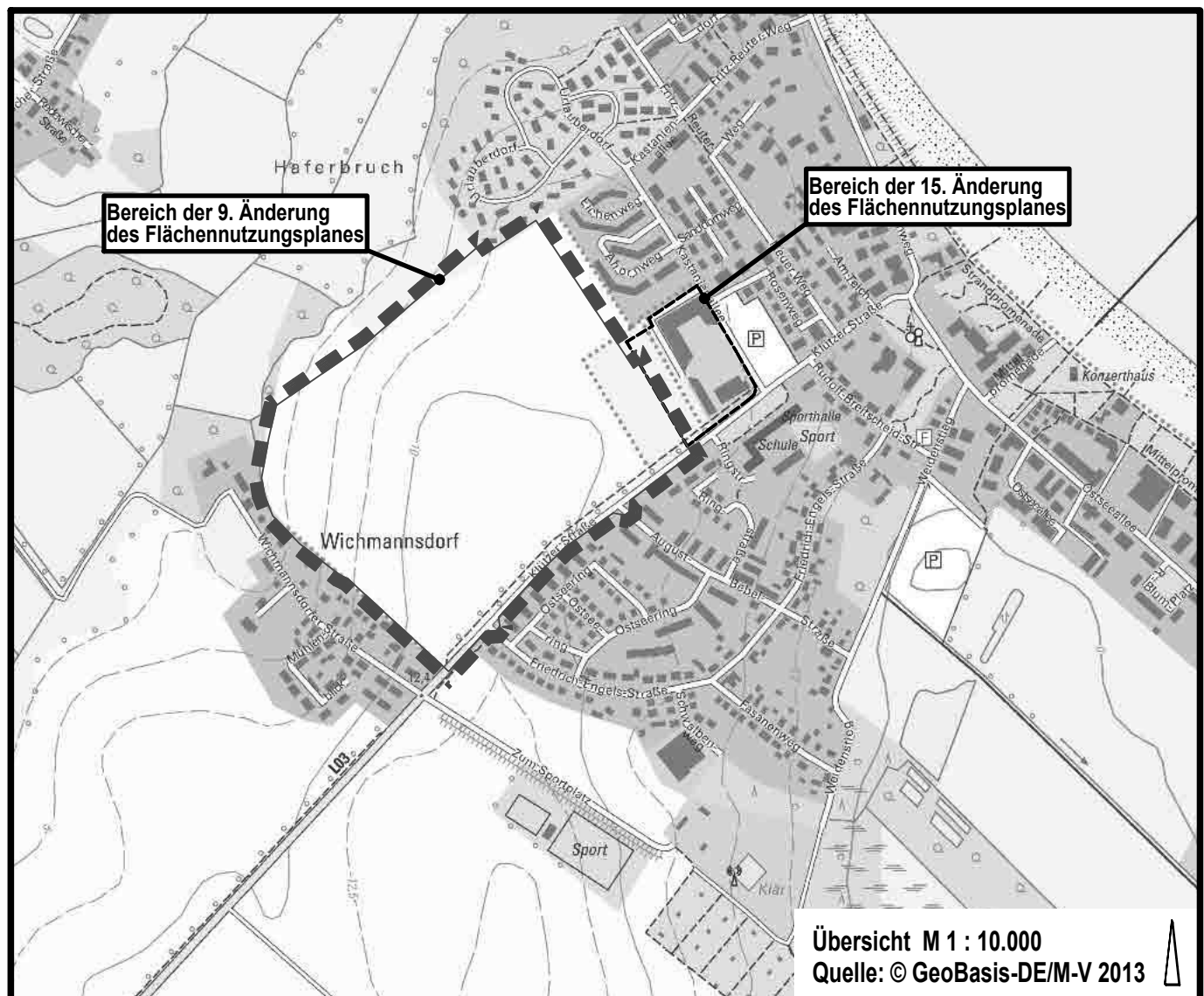
IM ZUSAMMENHANG  
MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38





# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38**



**Planungsbüro Mahnel**

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 23.02.2023

**VORENTWURF**



# B E G R Ü N D U N G

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38

## INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Plangrundlage	2
1.3	Wesentliche Rechtsgrundlagen	2
1.4	Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
1.5	Bestandteile des Flächennutzungsplanes	3
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>5</b>
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	5
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	8
3.4	Flächennutzungsplan	9
3.5	Landschaftsplan	9
3.6	Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
3.7	Städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	10
<b>4.</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>9. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>11</b>
5.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	11
5.2	Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
5.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	13
5.4	Flächenbilanz	14
<b>6.</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>16</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>16</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>16</b>



## **Teil 1                      Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Allgemeines**

#### **1.1      Vorbemerkungen**

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in seinen Grundzügen dar.

Die Gemeinde verfügt seit 10.03.2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie sieben wirksame Änderungen. Weitere Änderungen befinden sich noch im Aufstellungsverfahren. Im Flächennutzungsplan als Grundkonzept für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes werden durch die Ausweisung von zukünftigen Wohnbauflächen die zu entwickelnden Siedlungsbereiche dargestellt. Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Siedlungsflächenentwicklung hat bedarfsgerecht und zugleich aber flächensparend zu erfolgen. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bedeutet dies einerseits für die notwendige Siedlungsentwicklung ausreichend Wohnbauflächen auszuweisen und andererseits die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken.

#### **1.2      Plangrundlage**

Als Grundlage für die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde und die wirksame 1. Änderung und die wirksame 5. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt.

#### **1.3      Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher



Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

## 1.4 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die vorhandene Bebauung am Ahorn- und am Eichenweg sowie durch das Einkaufszentrum an der Klützer Straße,
- im Südosten: durch die Klützer Straße,
- im Südwesten: durch die Ortslage Wichmandorf,
- im Nordwesten: durch Grünflächen.

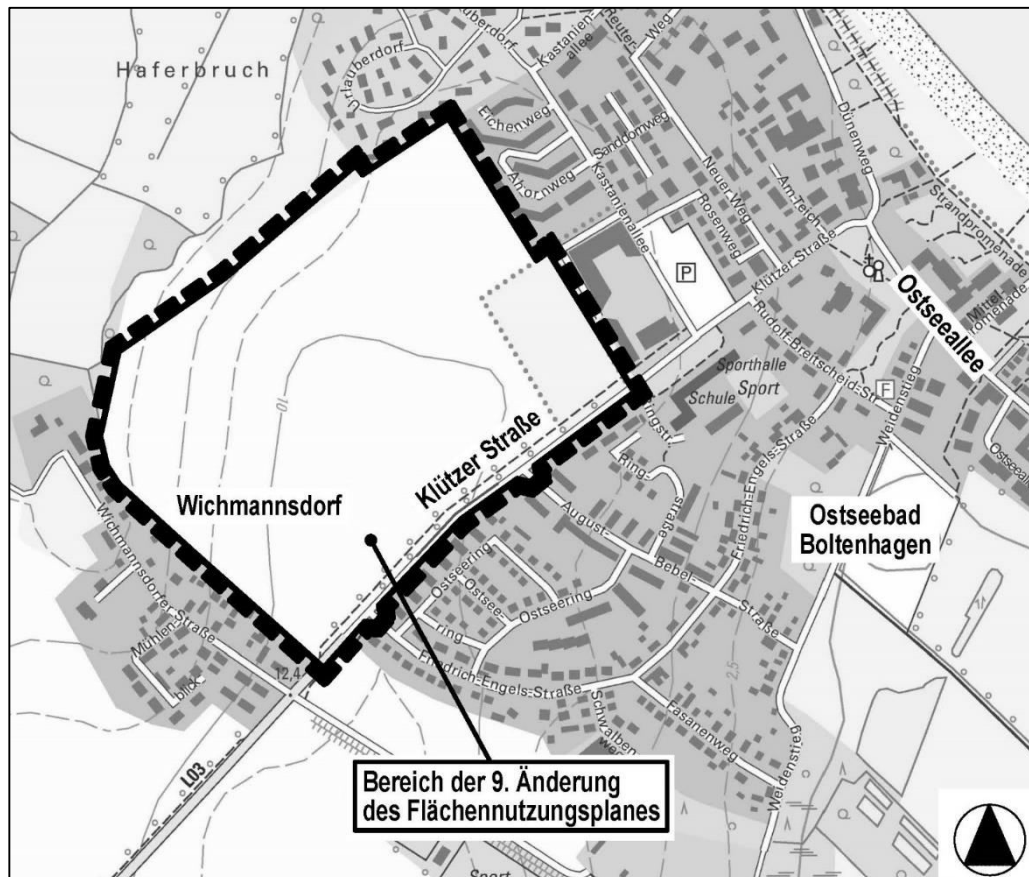


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches; Quelle © GeoBasis-DE/M-V 2013

## 1.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgen sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehenen Änderungen, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.



## **2. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 gefasst, um planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ostseebad Boltenhagen zu vorzubereiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgt mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Im städtebaulichen Konzept vom Februar 2016 werden die Zielsetzungen für den Gesamtbereich mit 4 Teilflächen dargestellt. Innerhalb des Bereiches sind die Teilflächen 1 bis 3 für Wohnbebauung und die Teilfläche 4 als Bedarfsfläche und zur Ergänzung des touristischen Angebots vorgesehen. Es handelt sich um ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am Ortseingang. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet den gesamten Planbereich der Bebauungspläne Nr. 38 – Teil 1 und Nr. 38 – Teil 2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Ursprünglich war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 gesamtheitlich vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der Planungsnotwendigkeit zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für Einheimische und für Personalwohnungen wird der Bebauungsplan Nr. 38 in die Teile des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 gegliedert. Die Umsetzung des gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes am Ortseingang lässt sich nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und den wirksamen 1. und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickeln. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt für den Bereich westlich der Klützer Straße - zwischen Wichmannsdorf und dem Einkaufszentrum - die planerische Zielstellung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum sowie die Errichtung von infrastrukturellen Anlagen für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur zu schaffen.

Es soll insbesondere der Bedarf an Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung sowie für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe gedeckt werden können. Die maßgebliche Zielsetzung der Gemeinde besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet und mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hinsichtlich der Wohnkapazitäten abgestimmt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwicklung auf insgesamt vier Teilflächen vor; Teilflächen 1 bis 3 sind für die Wohnbebauung vorgesehen und die Teilfläche 4 für die Entwicklung eines Angebotes für Sport, Freizeit und touristischer Infrastruktur.





Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern. Auf



der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.

Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1.(5) **(Z)**).

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 LEP M-V genannten Nutzungen und Maßnahmen.

Zu den Ausnahmen von Programmsatz (2) Wertzahl  $\geq 50$  gehören in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den dazugehörigen Änderungen sind bereits Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 12,42 ha dargestellt. Mit der lagemäßigen Verschiebung und Erweiterung der bereits dargestellten Bauflächen werden zusätzlich 2,19 ha Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Siehe hierzu die entsprechende Flächenbilanz. Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen<sup>1</sup> ist eine Inanspruchnahme von Flächen bis zu 5 ha zulässig.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

---

<sup>1</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung, Stellungnahme vom 12.09.2018



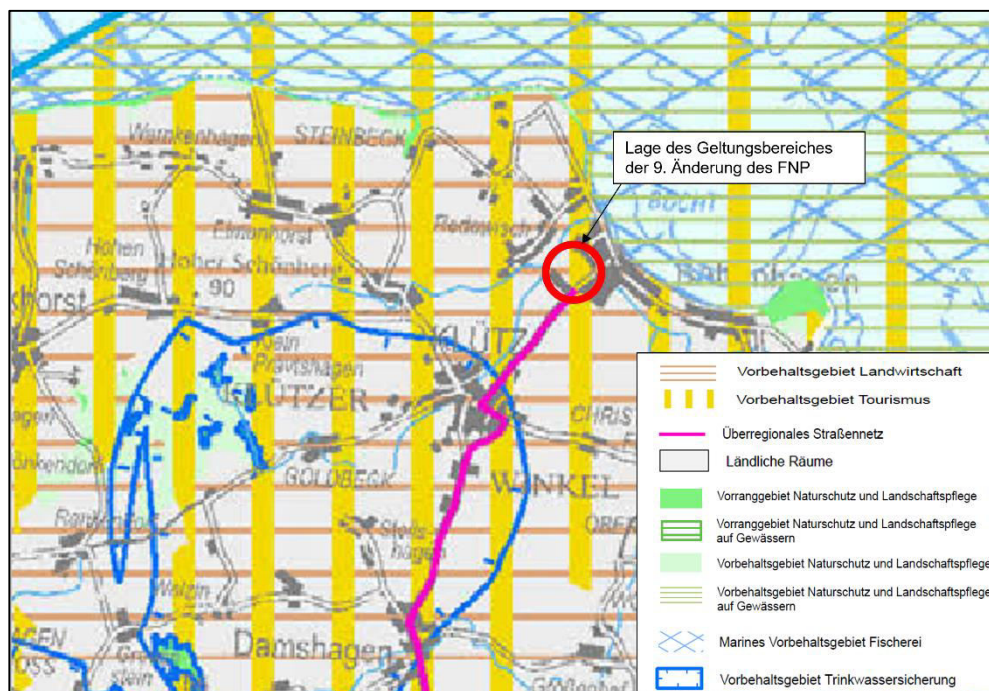


Abb. 3. Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 Auszug Gemeinde Boltenhagen

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 30.05.2022 werden folgende Aussagen getroffen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klützig; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klützig und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbreich Grevesmühlen, Nahbereich Klützig.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße 03 Klützig - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).



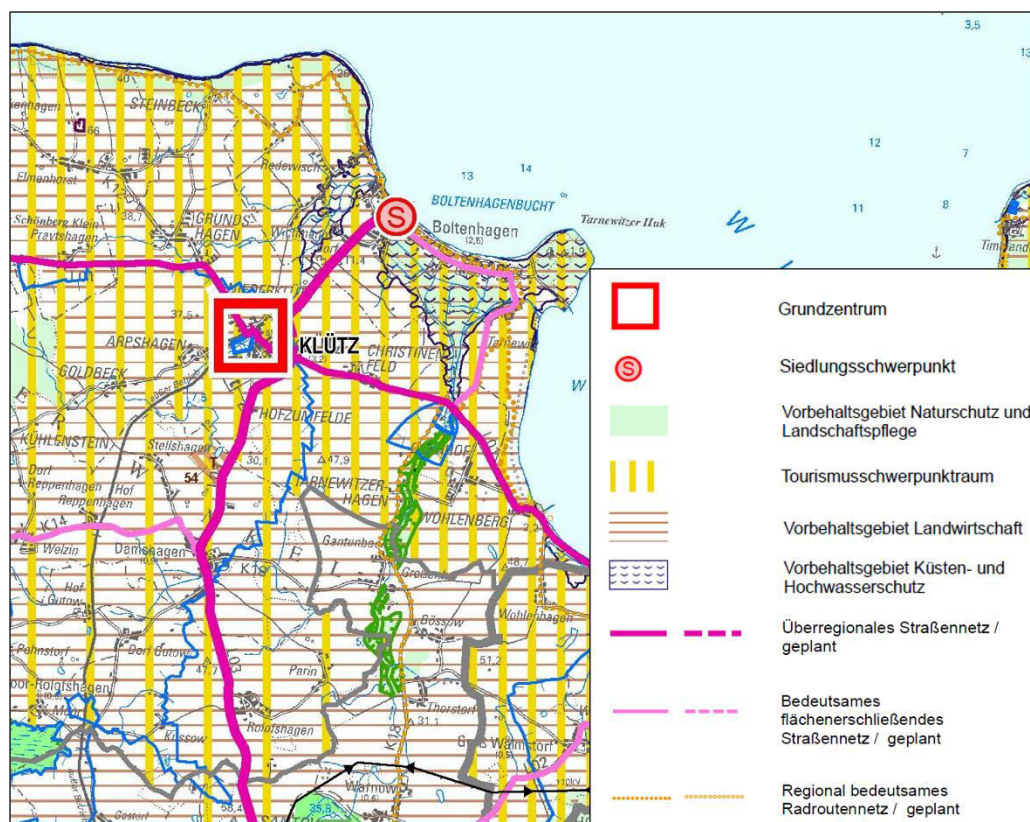


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Gemeinde Boltenhagen

Für diese Planung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind zudem die Ziele und Grundsätze des Entwurfs der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (2. Stufe des Beteiligungsverfahrens Stand 30.05.2022) mit zu betrachten.

Voraussetzung für die Billigung des Vorentwurfs war die landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 12.09.2018. Der Nachweisführung des erhöhten Eigenbedarfs für die geplante Bauflächenentwicklung am Ortseingang der Gemeinde wurde aus raumordnerischer Sicht gefolgt.

### 3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung vom September 2008 (GLRP WM, 2008) ausgeformt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt in der Planregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Das Plangebiet gehört zur Landschaftszone Ostseeküstenland, kleinräumiger in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Grundzüge des GLRP-WM werden aus Sicht der Stadt Schönberg nicht berührt. Eine Ergänzung der Belange kann gemäß Anforderung im Planverfahren erfolgen.



### **3.4 Flächennutzungsplan**

Die Flächennutzungsplanänderung soll nicht ausschließlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 im Parallelverfahren durchgeführt werden, sondern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 zum Anlass, eine gesamtheitliche Betrachtung des Entwicklungskonzeptes am Ortseingang vorzunehmen. Deshalb wird neben dem Bebauungsplan weiterhin ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept für die Flächen zwischen der Ortslage Wichmannsdorf und dem Ostseebad Boltenhagen verfolgt.

### **3.5 Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan sind die Flächen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage, extensive Pflege dargestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist. Die Darstellung der Bauflächen im Landschaftsplan von 2004 entspricht im Wesentlichen der Darstellung der Bauflächen in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine veränderte Zuordnung der Flächennutzungen verbunden mit einer geringen Vergrößerung der Bauflächen. Unter Berücksichtigung des Erfordernisses zur Bereitstellung von Flächen für dringend benötigten Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass die Planungsabsicht mit dem Landschaftsplan vereinbar ist.

### **3.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Im Folgenden werden die vorhandenen Schutzgebiete im planungsrelevanten Bereich benannt. Eine ausführliche Beschreibung und Darstellung der Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie deren Bewertung erfolgt bei Erfordernis im Umweltbericht mit den Entwurfsunterlagen.

#### Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches:

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 1,8 km nördlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 0,5 km nordöstlich des Plangebietes

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Folgendes Naturschutzgebiet befindet sich in der Umgebung des Änderungsbereiches:



Naturschutzgebiet (NSG):

- „Tarnewitzer Huk“ (NSG\_275), ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Änderungsbereiches.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Eine Bewertung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

#### Sonstige Schutzkategorien

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens zur Ostsee und des Küstenschutzgebietes Boltenhagen.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### **3.7 Städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Die Städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 22. März 2019 dienen der Gemeinde als Handlungsempfehlung zur Steuerung von Ferienwohnungen und der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung im Ostseebad. Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Klarstellungen zu den Ferienwohnungen im §13a BauNVO kann die ungesteuerte Entwicklung von Ferienwohnungen zu erheblichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt führen, da in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen möglich ist.

Als Leitlinien werden die geordnete Entwicklung von Ferienwohnungen im Gemeindegebiet und bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern und vor Verdrängung durch andere Nutzungen, insbesondere Ferienwohnungen, zu schützen, vorgeschlagen. Neben der Umsetzung der räumlich differenzierten Leitlinien zum Umgang mit Ferienwohnung unterstützt die vorliegende Planung die Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern und somit auch neu zu schaffen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits Bebauungspläne zur Sicherung der vorhandenen Dauerwohnnutzung innerhalb des Gemeindegebietes aufgestellt; bzw. befinden sich diese im Aufstellungsverfahren.

### **4. Standortalternativen**

Die Grundzüge der flächenhaften Nutzung innerhalb des Gemeindegebietes für den Bereich zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen werden nicht berührt. Es kommt jedoch zu einer anderen Zuordnung der Bauflächen und der Grünflächen innerhalb des Gebietes.

Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt getroffen, dass sich der geplante Standort in einem durch Bebauung und Verkehr vorgeprägtem Raum



am Ortseingang der Gemeinde befindet. Das Plangebiet stellt sich als Arrondierungsfläche zwischen vorhandener Bebauung im Nordwesten und der Ortslage Wichmannsdorf im Südosten sowie der vorhandenen Klützer Straße im Nordosten dar. Eine städtebauliche Integration dieser Fläche in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist infrastrukturell und verkehrlich gegeben. Die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Eine landschaftsbildverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum kann mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer kurzfristigen Realisierung aufgrund der Flächenverfügbarkeit sind im Gemeindegebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorhanden. Mit der vorliegenden Planung kann der Bedarf von dringend benötigtem Dauerwohnraum gesichert und realisiert werden. Unterschiedliche Konzepte für die innere Ausgestaltung des Gebietes wurden unter Berücksichtigung der konzeptionellen Überlegungen und der Dichte der Bebauung erörtert und abgestimmt.

## **5. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **5.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie in der für die Planung beachtlichen wirksamen 1. und 5. Änderung und Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt dargestellt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit (SO Sp/F) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage; es wurde ein Spielplatz verortet - § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB,
- Zwei Flächen sind noch unbeplant (Weißflächen von der Genehmigung ausgenommen – gemäß Teilgenehmigung vom 02. Juli 2004).
- Darstellung der Hauptverkehrsachsen (Klützer Straße und geplante Erschließungsstraßen der Baugebiete) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Wanderwege (entlang der Klützer Straße sowie zwischen Wichmannsdorf und dem Kastanienweg) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

### **5.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Rahmen der Aufstellung des 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Flächen nördlich/nordöstlich von Wichmannsdorf in zwei Varianten betrachtet. Mit der Variante 1 als Grünfläche für die Pufferzone, mit der Variante 2 als Flächen für die Landwirtschaft für die Pufferzone. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich für die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem Ortsteil Wichmannsdorf und den Bebauungsflächen entschieden.



Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächennutzungen und Darstellungen getroffen:

Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden folgende Darstellungen (nach Entscheidung zur Variante 2 und zur Sicherung der Flächen für die Landwirtschaft nördlich/nordöstlich von Wichmannsdorf) getroffen:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Sonstiges Sondergebiet Sport/ Freizeit/ Touristische Infrastruktur (SO Sp/F/TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB); auf die Verortung eines Spielplatzes wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet,
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9),
- Darstellung der Hauptverkehrsachsen (Klützer Straße) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Wanderwege (entlang der Klützer Straße sowie zwischen Wichmannsdorf und dem Kastanienweg) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Alternativ wäre es möglich, anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft zwischen Wichmannsdorf und der Wohnbaufläche eine Grünfläche zu belassen und die Fläche dementsprechend darzustellen (Variante 1). Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich jedoch dafür entschieden, die Flächen für die Landwirtschaft zu belassen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit dem Beschluss über den Vorentwurf dafür entschieden, dass die Variante 2 mit der Aufrechterhaltung von Flächen für die Landwirtschaft zwischen Wichmannsdorf und dem neuen Baugebiet als Zielsetzung zu verfolgen ist.

Die Planungsziele bestehen in der zeitnahen Bereitstellung von Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie in der langfristigen Bereitstellung von Flächen für zusätzliche touristische Infrastruktur durch die Erweiterung der bereits festgesetzten Baufläche an der Klützer Straße.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abstimmung bezüglich der Wohnkapazitäten stellt die Gemeinde nun für den westlichen (südwestlichen) Teilbereich, der die Entwicklung der Teilflächen 1 und 2 beinhaltet, den Bebauungsplan Nr. 38 zunächst Nr. 38 – Teil 1 auf. Auf der Fläche geht die Gemeinde von einer zeitnahen Umsetzung des Planvorhabens aus, womit dem gegenwärtigen Bedarf an Eigenheimbauplätzen und nachgefragten Mietwohnungen Rechnung getragen wird und der mittelfristige Erweiterungsbedarf ebenso abgesichert werden kann. Zugleich werden die bereits vorhandenen Infrastrukturen genutzt und das bestehende Siedlungsgefüge wird durch ergänzende Flächen für neue Wohnbebauung erweitert. Der Standort ist aufgrund des Flächenzuschnitts, der Erreichbarkeit sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung für eine Wohnnutzung gut geeignet.

Mit der lagemäßigen Verschiebung und Erweiterung der bereits dargestellten Wohnbaufläche kann ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geleistet werden. Für die Gemeinde besteht der dringende Bedarf der Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die



Dauerwohnnutzung. Es soll insbesondere der Bedarf an Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung sowie für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe gedeckt werden können. Die maßgebliche Zielsetzung der Gemeinde besteht darin, planungsrechtliche Voraussetzungen für die nachfolgende Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und somit dem Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen entgegenzuwirken. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen steuert mit Mitteln der Bauleitplanung innerhalb des Stadtgebietes gegen diese Tendenz, ein Verdrängen lässt sich jedoch nicht vollständig ausschließen. Insofern ergibt sich hier ein begründeter Bedarf für Wohnungen im Sinne einer Dauerwohnnutzung.

Die Erweiterung der Sonderbaufläche für Sport/ Freizeit/ Touristische Infrastruktur (SO Sp/F/TI) ist verbunden mit der Reduzierung von Wohnbauflächen. Die Belange zur Bereitstellung des ausreichenden Angebotes für Sport, Freizeit und Infrastruktur sind insbesondere deshalb maßgeblich und beachtlich, weil die Flächenverfügbarkeit von Flächen im Bereich des Ortseingangs östlich der Klützer Straße unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Gemeinbedarfsstandort für die Feuerwehr im Vergleich zu früheren Absichten reduziert werden muss.

Die verfolgten Planungsziele stehen somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen in der Gemeinde ist durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

### **5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß LEP-Programmsatz 4.5 (2) **(Z)**, Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere \*Nutzungen umgewandelt werden.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen am Ortseingang von Boltenhagen entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan und den zu berücksichtigenden wirksamen Änderungen (1. und 5. Änderung) planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich hierbei formal um die Neuausweisung von insgesamt 2,05 ha Bauflächen unter Berücksichtigung der Weißfläche. Damit liegt die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche unter 5 ha und steht somit dem LEP-Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** nicht entgegen.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist insgesamt die Ausweisung von 4,24 ha landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen, sodass unter Abzug der oben genannten 2,05 ha formal auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche von 2,19 ha berücksichtigt wird.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Änderungen entsprechen nicht der derzeit realen Nutzung. Real ist auf der Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.



## 5.4 Flächenbilanz

Bisherige Flächennutzung (in ha)		Zukünftige Flächennutzung der 9. Änderung (in ha)	
<b>Bauflächen</b>		<b>Bauflächen</b>	
WA (allgemeines Wohngebiet)	7,84	Wohnbaufläche	11,87
SO Sp/F (sonstiges Sondergebiet)	2,61	SO Sp/F/TI (sonstiges Sondergebiet)	3,65
<b>Grünflächen</b>		<b>Grünflächen</b>	
Grünfläche - Parkanlage	10,41	Grünfläche - Parkanlage	3,73
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>Verkehrsflächen</b>	
örtliche Verkehrsfläche	1,20	örtliche Verkehrsfläche	0,62
<b>Fläche für die Landwirtschaft (Weißfläche Teilgenehmigung)</b>	2,05	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	4,24
<b>Summe</b>	<b>24,11</b>	<b>Summe</b>	<b>24,11</b>

Aus dem Vergleich der Flächen für die Landwirtschaft vorher und nachher ergibt sich, dass 2,19 ha zusätzliche Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen wird.

## 6. Umwelt, Natur und Landschaft

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Ein Umweltbericht wird mit den Unterlagen zum Entwurf vorgelegt.

### Fläche/Boden

Es handelt sich um eine unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich zwischen der vorhandenen Bebauung des Nahversorgungsstandortes mit angrenzender Wohnnutzung und der bebauten Ortslage Wichmannsdorf befindet und durch die Klützer Straße begrenzt wird.

Im Änderungsbereich herrschen grundwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt/ staunass mit einer geringen bis mittleren Bewertung (Bewertungsstufe 1) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003).

Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit eine allgemeine Bedeutung. Im Änderungsbereich sind Bodendenkmale bekanntgegeben. Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.



#### Wasser

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches außerhalb von Wasserschutzgebieten und des potentiell nutzbaren Dargebotes mit hydraulischen Einschränkungen besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser eine allgemeine Bedeutung. Das Gewässer II. Ordnung, der Klützer Bach, in Angrenzung an den Änderungsbereich hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### Klima/Luft

Boltenhagen ist aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeküste durch milde Winter und kühle Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen. Es sind günstige Luft- und Klimabedingungen vorhanden. Die Änderungsfläche hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Die Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Klützer Straße beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind Lärmimmissionen zu erwarten und zu bewerten.

#### Landschaft/Landschaftsbild

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und kleinräumig in der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

Der Änderungsbereich befindet sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und wird durch die vorhandenen Einkaufsmärkte im Nordwesten und die bebaute Ortslage Wichmannsdorf begrenzt und geprägt. Ein Teil des Änderungsbereiches wird regelmäßig von einem Zirkus genutzt.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist. Landschaftsbildelemente mit Funktionsausprägungen von besonderer Bewertung befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Die nordwestlich des Plangebietes vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände im Bereich der Niederung des Klützer Baches am nordwestlichen Plangebietsrand sind landschaftsbildprägende Elemente.

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist überwiegend geprägt von Acker- und Grünlandflächen. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich zudem Gehölz- und Heckenstrukturen und nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Im Änderungsbereich findet sich das das Artenspektrum einer Ackerfläche mit angrenzenden Gehölzstrukturen. Charakterart des Gebietes ist die Feldlerche. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt.



## **TEIL 2                      Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....  
Raphael Wardecki  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)



## **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen**

**Hier: Erneuter Entwurf (unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Einwohnerversammlung vom 29.04.2025), Erörterung und Diskussion des veränderten städtebaulichen Konzeptes und Informationen zum Stand der Gutachten**

### **Informationsvorlage**

---

Für die Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergeben sich unter Berücksichtigung der Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zur Stärkung der Infrastruktur veränderte Zielsetzungen. Ausschlaggebend ist auch, dass sich die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung verändert haben. Mit dem Programm der Siedlungsentwicklung haben sich die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verändert. Anstelle der ursprünglich bestätigten Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird nun nur noch eine geringere Baulandentwicklung für das Wohnen bestätigt.

In diesem Zusammenhang wurden diverse Abstimmungen und Erörterungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen geführt. Die ursprüngliche Planungsabsicht kann so nicht mehr aufrechterhalten werden.

Somit ergeben sich veränderte Zielsetzungen, die die Gemeinde durch die Aufnahme von Zielsetzungen für das Infrastrukturvorhaben des Family Entertainment Centers berücksichtigt.

Die Plankonzeption wird verändert. Diskussionsgrundlagen für die veränderte Plankonzeption werden zur Verfügung gestellt.

Die veränderten Plankonzepte werden zur Diskussion vorgelegt.

#### Zu den Unterlagen die zur Diskussion beigelegt werden gehören:

1. Unterlagen zur Diskussion des Konzeptes mit Auflistung der verschiedenen Dokumente in Vorbereitung der Information der Einwohner am 29.04.2025
2. Verkehrstechnische Stellungnahme von LOGOS vom 30. April 2025 in Bezug auf die gesamtheitliche Entwicklung mit den verschiedenartig ausgebildeten Knotenpunkten und Vorschlägen für die Ausgestaltung unter Berücksichtigung des FEC
3. Diskussion zu den Linksabbiegerspuren und Auswirkungen. Grundlage sind die Diskussionsunterlagen unter 1 dieser Zusammenstellung und der Lageplan 5.1 der technischen Planung. Daraus ist ersichtlich, dass bei Ausbildung von Linksabbiegerspuren die Rodung von Bäumen entlang der Klützer Straße erforderlich wird. In der Konsequenz und Konfliktbewältigung wäre die Empfehlung mehr Verkehrsfläche für die spätere Ausgestaltung eines Geh- und Radweges freizuhalten und zu sichern. Die Parallelverschiebung des Geh- und Radweges wäre dann empfehlenswert, um hier die derzeit positive Situation durch eine neue adäquate Führung des Radweges ersetzen zu können.  
Die Erörterungsunterlagen sind entsprechend beigelegt.
4. Plankonzepte  
Für die Plankonzepte sind die Unterlagen unter 1 maßgeblich. Hier sind die Entwurfsunterlagen entsprechend dargestellt. Varianten für eine veränderte Konzeptgestaltung unter Berücksichtigung veränderter Verkehrsführungen sind dargestellt. Es ergeben sich Reduzierungen der Anzahlen für Einzel- und Doppelhäuser. Die Flächen für Mehrfamilienhäuser werden verlagert. Die Flächen für



Reihenhäuser werden verlagert. Eine Pufferzone zwischen dem FEC und der Wohnbebauung wird durch die Stellplatzflächen erreicht. Es sollen konzeptionell wenigstens 2 unterschiedliche Varianten betrachtet werden. Die Variante 1 berücksichtigt weiterhin eine Durchfahrt in östliche Gebietsteile so wie im bisherigen Entwurf.

Die Variante 2 soll auch eine Verkehrsführung in östliche Richtung jedoch mit einer veränderten Verkehrsführung bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkehrsflächen zwischen dem Wohngebiet und dem FEC berücksichtigen. Dies wird als geeignet betrachtet, weil von dem FEC nur eine Ausfahrt erfolgt. Es könnte somit eine gemeinsame Ausfahrt von den Stellplätzen der Wohnhäuser und vom FEC genutzt werden. Die Verkehrsmengen werden somit verlagert.

5. Auswirkungen auf die laufende Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt noch mehr Wohnbauflächen. Im Vorentwurf sind diese Wohnbauflächen dargestellt. Die veränderten Zielsetzungen gehen mit einer Reduzierung der Wohnbauflächen zugunsten der Flächen für die Infrastruktur einher.

Auf der Grundlage der gereichten Diskussionsunterlagen ist eine Erörterung über die Zielsetzungen zur baulichen Entwicklung vorzubereiten und die Grundlage für die Erstellung des Entwurfs der Bauleitplanung abzustimmen.

Schlussbemerkung:

Die Erörterung der Ziele ist Voraussetzung für die weitere Beauftragung der Gutachter. Die Bearbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung läuft.

Die schalltechnische Untersuchung soll nach Erörterung im Bauausschuss bearbeitet werden.

Die Abstimmungen mit den Gutachtern erfolgen.

Auswirkungen auf die Umweltbelange in Bezug

- auf Arten
- auf die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung
- auf die FFH- Verträglichkeit
- auf die Rodung von Gehölzen im Zusammenhang mit der Alternative für den Geh- und Radweg würden sich anschließen.

Aufgestellt als Erörterungsgrundlage für die Diskussion:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de