

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/25/145

öffentlich

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 15.10.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	27.10.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	27.10.2025	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 gefasst und das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Vergleich zum Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes haben sich zusätzliche Zielsetzungen ergeben. Diese zusätzlichen Zielsetzungen berücksichtigen die Ansiedlung des Family Entertainment Centers (FEC). Durch das FEC werden die ohnehin im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes präzisierten Flächen für das sonstige Sondergebiet für Sport, Freizeit und Infrastruktur in südlicher Richtung ergänzt. Die Untersuchungen zur Raumverträglichkeit werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Mit den Entwürfen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und die Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine nochmalige Abstimmung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB findet statt.

Die bereits zum Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden ausgewertet und gemäß Entscheidung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das weitere Beteiligungsverfahren beachtet.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss ist Voraussetzung für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt und für die Veröffentlichung bestimmt.
3. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Vorbereitung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Anbindungen der vorhandenen Baugebiete an der Friedrich-Engels-Straße und der August-Bebel-Straße östlich der Klützer Straße,
 - Neuordnung der geplanten Wohnbaufläche und sonstigen Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes zur Schaffung von Wohnkapazitäten,
 - Erweiterung der Fläche für das sonstige Sondergebiet Sport und Freizeit im Hinblick auf die mögliche Unterbringung von touristischer Infrastruktur sowie lage- und flächenmäßig,
 - Südliche Erweiterung des sonstigen Sondergebietes Sport und Freizeit für die Vorbereitung des Family Entertainment Centers (FEC) in Verbindung mit der Rücknahme von Wohnbauflächen,
 - Berücksichtigung des Grünflächenkonzeptes innerhalb des Bereiches und Bewahrung einer Abstands- und Freihaltezone zwischen den Bauflächen und der Ortslage Wichmannsdorf.
4. Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich nördlich von Wichmannsdorf, westlich der Klützer Straße und wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch die Klützer Straße,
 - im Südosten: durch die Ortslage Wichmannsdorf,
 - im Südwesten: durch Grünflächen,
 - im Nordwesten: durch die vorhandene Bebauung am Ahorn- und am Eichenweg sowie das Einkaufszentrum an der Klützer Straße.
5. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet erfolgt die öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
7. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)

x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:12/51101/56255000
	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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2025-10-16_Bolt_9AeFNP_Auswertung-STGN-Vorentwurf öffentlich
2	2025-10-16_STGN-Vorentwurf öffentlich
3	2025-10-15_Boltenhagen_FNP_9.Ä_BV_Entwurf_Plan_groß öffentlich
4	2025-09-29Bolte_9Ae_FNP_BG-Entw_1+DB öffentlich

Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf 2025

II.1 Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung (30.06.2025)

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes geht auf einen Planungsstand zurück, die das FEC noch nicht berücksichtigt. Insofern konnte diese Entwicklung noch nicht berücksichtigt werden. Dem Entwicklungsgebot wird mit dem Entwurf Rechnung getragen. Hinsichtlich der Kapazitäten gilt zusätzlich zu dem städtebaulichen räumlichen Grundkonzept für die Entwicklung die Kapazitätsangabe der Siedlungsentwicklung für Westmecklenburg. Es werden Wohnbauflächen neu geordnet. Die Inanspruchnahme der im Grundkonzept dargestellten Wohnbauflächen ist unter Beachtung des Entwicklungsrahmens in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und gemäß dem Programm der Siedlungsentwicklung vorzusehen.

II.2 Stellungnahme Landkreis Nordwestmecklenburg (20.06.2025)

FD Bauordnung und Planung – Bauleitplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weist aufgrund der konkreten Standortanforderungen das sonstige Sondergebiet für das Family Entertainment Center (FEC) aus, obwohl es sich um eine Fläche für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur handelt. Auf eine generalisierte Darstellung soll in diesem Falle verzichtet werden. Da hier raumordnerische Belange berührt sein können, wird diese Darstellung vorgenommen. Städtebauliche Verträge zur Sicherung des Mitarbeiterwohnens werden unabhängig vom Planverfahren getroffen. Die möglichen Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen werden untersucht und überprüft.

FD Umwelt und Regionalentwicklung

Untere Wasserbehörde

Hinsichtlich der Belange der unteren Wasserbehörde werden die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers abgestimmt. Das Hochwasserschutzregime wird bewertet.

Untere Immissionsschutzbehörde

Zur Gewährleistung des ausreichenden Schallschutzes wurde ein erneutes Gutachten gefertigt. Unter Berücksichtigung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

Untere Naturschutzbehörde

Die Anforderungen an die FFH-Schutzgebietskulisse in Bezug auf das VSG werden beachtet. Das GGB ist nicht berührt.

Biotopschutz

§ 20 Biotope können betroffen sein. Eine konkrete Regelung und Bewertung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dies ist im Rahmen der Absichtung und aufgrund des verwendeten Maßstabes legitim.

Artenschutz

In Bezug auf den Artenschutz wird im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung zunächst für den B-Plan Nr. 38, und dann für weitere Flächen entschieden. Grundlage für die Bewertung ist ein AFB.

Eingriffsregelung

Hier entscheidet sich die Gemeinde, die Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Der erforderliche Ausgleich ist zu erbringen. Die Anforderungen an den Baumschutz sind zu beachten. Die Antragsverfahren sind entsprechend zu führen.

Es soll adäquater Ersatz innerhalb des Gebietes erfolgen. Auf der Fläche sind keine Einzelbäume vorhanden. Die Bewertung der Einzelbäume und der Eingriffe in Einzelbäume erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. In Bezug auf die formalen Anforderungen des Landschaftsplanes hat die Gemeinde die Anforderungen überprüft. Im Wesentlichen sind die Zielsetzungen aus dem Landschaftsplan noch folgerichtig. Deshalb erfolgt keine Anpassung des Landschaftsplanes von 2003.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Straßenverkehrliche Belange werden nicht vorgetragen.

FD Kreisinfrastruktur

Es werden keine Einwände vorgetragen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu gewährleisten.

FD Kataster und Vermessung

Das konkrete Kataster wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung überprüft. Festpunkte sind einzuhalten.

II.3 Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (03.06.2025)

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange wurden betrachtet. Flächen von mehr als 50 Bodenpunkten werden im zulässigen Maßstab in Anspruch genommen. Abstimmungen mit den Landwirten erfolgen. Flurneuordnungsverfahren werden nicht durchgeführt. Aus Sicht des Naturschutzes sind keine Belange berührt, die durch das StALU zu vertreten sind. Die Abstimmung erfolgt mit der unteren Naturschutzbehörde zu den Natura-2000-Schutzgebieten.

Wasser

Belange des Küstenschutzes sind nicht berührt aufgrund der Höhenlage des Gebietes. Die Vorgaben für den Grundwasserschutz sind zu beachten. Für das Hochwasserrisikomanagement ergeben sich keine Anforderungen.

Boden

Die Belange des Bodens und des Bodenschutzes werden beachtet.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

II.4 Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (12.06.2025)

Ohne Stellungnahmen

II.5 Stellungnahme Straßenbauamt Schwerin (08.06.2025)

Es werden keine Einwände vorgetragen.

II.6 Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (24.06.2025)

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden beachtet und maßgeblich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft. Eine abschließende Regelung ist in vertraglichen Vereinbarungen vorgesehen.

II.7 Stellungnahme Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (27.05.2025)

Keine Festpunkte und die Katastersituation wurden beim Katasteramt befragt.

II.8 Stellungnahme Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (22.05.2025)

Allgemeine Belange werden vorgetragen. Keine gebietstypischen Belange.

II.9 Stellungnahme Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (27.05.2025)

Die Belange der Forst wurden abgestimmt. Es liegt eine finale Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor, das Belange des Waldschutzes nicht berührt sind.

II.10 Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (19.05.2025)

Klarzustellen, dass keine Einwände bestehen und Belange nicht berührt sind.

II.11 Stellungnahme Polizeipräsidium Rostock (16.05.2025)

Die Planungsziele und die verkehrliche Erreichbarkeit werden bestätigt.

II.13 Stellungnahme Zweckverband Grevesmühlen (02.06.2025)

Es erfolgt eine gesamtheitliche Überplanung des Gebietes auch auf die Auswirkungen. Dies erfolgt unabhängig von den Vorgaben zur raumordnerischen Bewertung im Rahmen der Angebotsplanung. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung für Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung und Löschwasserbereitstellung werden beachtet.

II.14 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH (02.06.2025)

Belange der Telekom werden final im Zuge der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes beachtet.

II.15 Stellungnahme E.DIS Netz GmbH (08.08.2025)

Die Leitungsverläufe der E.DIS sind entsprechend zu beachten. Die Belange mit der E.DIS werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens abschließend geregelt.

II.16 Stellungnahme HanseGas GmbH (25.06.2025)

Gasleitungen sind berührt. Eine Vereinbarkeit kann hergestellt werden, zumal die Gasleitungen entlang der Klützer Straße verlaufen. Allgemeine Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind unabhängig vom Planverfahren zu beachten.

II.17 Stellungnahme GDMcom GmbH (19.05.2025)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betreiber berührt sind.

II.18 Stellungnahme 50Hertz Transmission GmbH (19.05.2025)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange berührt sind.

II.19 Stellungnahme Bergamt Stralsund (10.06.2025)

Aus Sicht des Bergamtes werden keine bergbaulichen Belange vorgetragen. Es wird auf die Gasleitung entlang der Klützer Straße verwiesen.

II.20 Stellungnahme Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (02.06.2025)

Belange sind nicht berührt.

II.21 Stellungnahme Kirchenkreisverwaltung (02.06.2025)

Keine Belange der Kirchenkreisverwaltung (Evangelisch-Lutherische Kirchenkreisverwaltung) berührt.

II.28 Stellungnahme Deutscher Wetterdienst (05.06.2025)

Keine Belange berührt.

II.29 Stellungnahme Hauptzollamt Stralsund (28.05.2025)

Allgemeine Belange des Zolls werden vorgetragen. Das Einvernehmen mit dem Zoll kann hergestellt werden.

II.32 Stellungnahme BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (22.05.2025)

Belange der BVVG sind nicht berührt.

II.34 Stellungnahme Vodafone GmbH (23.06.2025)

Keine Belange berührt und keine Neuverlegung vorgesehen.

III.4 Stellungnahme Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (10.06.2025)

Das temporäre Kleingewässer wird beachtet. Es wird in der darauffolgenden Planung entsprechend berücksichtigt.

IV.1 Stellungnahme Stadt Klütz (20.06.2025)

Belange werden nicht berührt.

V.1 Stellungnahme 1. Einwender (20.05.2025)

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, des wirksamen Flächennutzungsplanes, vergrößert sich der Abstand der Wohnbebauung zur Ortslage Wichmannsdorf.

Die Ableitung des Oberflächenwassers wird geregelt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend vorgesehen und durchgeführt. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Regelung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Absicherung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Für die Ortslage Wichmannsdorf ist ein Verbesserungskonzept in Planung, das eine Entlastung vorbereiten soll. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet läuft nicht in die Ortslage Wichmannsdorf. Für die Ortslage Wichmannsdorf wird eine bessere Ausfahrt auf die Landesstraße im Zuge des B-Planes Nr. 36.1 geschaffen. Die Verkehrsverteilung wird 50 % zu 50 % angenommen; d.h. 50 % von außerorts und 50 % aus dem Ort. Es wird abgeschätzt, dass sich die Zahl der Auspendler reduziert. Die Einkaufsmärkte werden unabhängig und parallel zur Bauleitplanung für die Wohnbebauung und das Family Entertainment Center (FEC) betrachtet. Die Schallschutzbelange werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Die Klützer Straße ist leistungsfähig. Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt und die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindungen nachgewiesen. Linksabbiegespuren sollen zusätzlich entwickelt werden.

V.2 Stellungnahme 2. Einwender (26.06.2025)

Die Planungsabsicht für die Vorbereitung des Family Entertainment Centers (FEC) wurde parallel zum Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf unter Beachtung raumordnerischer Vorgaben und Kriterien für die Wohnentwicklung beachtet, weil auf dem benachbarten Standort die Umsetzung aufgrund eigentumsrechtlicher Belange nicht möglich ist. Mit dem Vorentwurf konnte das FEC aufgrund des bis zum Beschluss vorliegenden Planungsstandes nicht berücksichtigt werden. Das Vorentwurfsverfahren wird im Rahmen der Planaufstellung für den B-Plan Nr. 38 als abgeschlossen bewertet. Mit den Entwurfsunterlagen wird das Family Entertainment Center (FEC) berücksichtigt.

V.3 Stellungnahme 3. Einwender (27.06.2025)

Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt, anstelle des großzügig ausgewiesenen Sondergebietes für Sport, Freizeit und Infrastruktur zusätzlich Ferienwohnungen und Mischgebiete zu entwickeln. Das ist nicht das Ziel der Gemeinde an dem Standort. Die Planungsziele zur Entwicklung des Gebietes für Sport, Freizeit und Infrastruktur werden aufrechterhalten.

Für die Knotenpunktanbindung sind mehrere Möglichkeiten gegeben. Die Festlegung der Knotenpunkte erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung, wie für den B-Plan Nr. 38. Dies ist auch für weitere Flächen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden die Flächen mit den beabsichtigten Arten der baulichen Nutzung festgelegt.

Das Angebot und die Bereitstellung der Flächen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Flächen zwischen dem FEC und den Einzelhandelsstandorten. Eine zusätzliche Entwicklung von Flächen für das allgemeine Wohnen ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Aus derzeitiger Sicht ist auf den Flächen zwischen den Einzelhandelsstandorten und dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 weiterhin eine Flächenreserve für Sport, Freizeit und Infrastruktur unter Beachtung eines gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes vorgesehen und notwendig. Es handelt sich um ein Angebot. Die Entwicklung ist gemäß zukünftigem Bedarf vorgesehen. Aufgrund der Zentralität ist diese Fläche nicht mehr bar und als Flächenreserve vorgesehen. Es bleibt langfristig das Ziel, die Durchwegung aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 zu den Einzelhandelsstandorten zu sichern und zu gewährleisten. Deshalb werden Grünflächen vorgesehen

Anlagen

Stellungnahmen

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

Stand 04.09.2025

<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Aufforderung</u>	<u>Eingang</u>	<u>Schreiben vom</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
I.	<u>Planungsanzeige</u>						
II.	<u>Träger öffentlicher Belange</u>						
II.1	Amt für Raumordnung	15.05.2025	30.06.2025	30.06.2025	x	x	
II.2	Landkreis Nordwestmecklenburg	15.05.2025	20.06.2025	20.06.2025	x	x	
II.2a	Landkreis Nordwestmecklenbur Kataster- und Vermessungsamt	23.05.2025	20.06.2025	23.05.2025		x	
II.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft	15.05.2025	06.06.2025	03.06.2025		x	
II.4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	15.05.2025	12.06.2025	12.06.2025			x
II.5	Straßenbauamt Schwerin	15.05.2025	08.06.2025	08.06.2025		x	
II.6	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	15.05.2025	24.06.2025	24.06.2025		x	
II.7	Landesamt für innere Verwaltung	15.05.2025	27.05.2025	27.05.2025		x	
II.8	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik	15.05.2025	22.05.2025	22.05.2025		x	
II.9	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern	15.05.2025	27.05.2025	27.05.2025		x	
II.10	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr	15.05.2025	19.05.2025	19.05.2025		x	
II.11	Polizeipräsidium Rostock	15.05.2025	16.05.2025	16.05.2025		x	
II.12	Wasser- und Bodenverband						
II.13	Zweckverband Grevesmühlen	15.05.2025	02.06.2025	02.06.2025		x	
II.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.05.2025	02.06.2025	02.06.2025		x	
II.15	e.dis AG	15.05.2025	08.08.2025	08.08.2025		x	
II.15a	e.dis AG	15.05.2025	08.08.2025	08.08.2025		x	
II.16	Hansegas GmbH	15.05.2025	15.05.2025	15.05.2025		x	
II.16a	Hansegas GmbH	15.05.2025	15.05.2025	15.05.2025		x	
II.16b	Hansegas GmbH	15.05.2025	25.06.2025	25.06.2025		x	
II.17	GDMcom GmbH	15.05.2025	19.05.2025	19.05.2025		x	
II.18	50Hertz Transmission GmbH	15.05.2025	19.05.2025	19.05.2025		x	
II.19	Bergamt Stralsund	15.05.2025	11.06.2025	10.06.2025		x	
II.20	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt	15.05.2025	02.06.2025	02.06.2025		x	
II.21	Kirchenkreisverwaltung	15.05.2025	02.06.2025	02.06.2025		x	
II.22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben						
II.23	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin						
II.24	Handwerkskammer Schwerin						
II.25	Landgesellschaft						
II.26	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH						
II.27	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt M-V						

II.28	Deutscher Wetterdienst	15.05.2025	05.06.2025	05.06.2025		x	
II.29	Hauptzollamt Stralsund	15.05.2025	28.05.2025	28.05.2025		x	
II.30	Katholische Kirche						
II.31	Ministerium für Landwirtschaft und						
II.32	BVVG	15.05.2025	22.05.2025	22.05.2026		x	
II.33	Freiwillige Feuerwehr ü. Amt Klützer Winkel						
II.34	Vodafone GmbH	15.05.2025	23.06.2025	23.06.2025		x	
II.35	DFMG Deutsche Funkturm GmbH						
II.36	Telefonica Germany						
II.37	Kabel Deutschland						
III.	<u>Verbände</u>						
III.1	Naturschutzbund Deutschland						
III.2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland						
III.3	Landesjagdverband						
III.4	Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern	15.05.2025	10.06.2025	10.06.2025		x	
III.5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald						
III.6	Verein f. Landschaftsgestaltung u. Artenschutz e.V.						
IV.	<u>Nachbargemeinden</u>						
IV.1	Stadt Klütz	15.05.2025	20.06.2025	20.06.2025			x
V.	<u>Öffentlichkeit</u>						
V.1	1. Einwender	15.05.2025	22.05.2025	20.05.2025	x	x	
V.2	2. Einwender	15.05.2025	26.06.2025	26.06.2025	x	x	
V.3	3. Einwender	15.06.2025	27.06.2025	27.06.2025	x	x	
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

II.1

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-505-24/25
Datum: 30.06.2025

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM Referat 550

Landesplanerische Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 15.05.2025 (Posteingang: 16.05.2025)
Ihr Zeichen: AB

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2023) und Begründung vorgelegen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 38. Dieser soll in zwei Teilbereichen entwickelt werden. Teilbereich 1 befindet sich derzeit in Aufstellung und umfasst die westliche Fläche des Gesamtplanbereichs und sieht die Bereitstellung von Wohnraum sowie nach derzeitigem Kenntnisstand die Entwicklung eines Family Entertainment Centers vor. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Mit der 9. Änderung ist somit neben der Umwandlung von Grün- in Wohnbauflächen auch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit/touristische Infrastruktur“ und landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. Programmsätze 3.3.1 (1 und 2) RREP WM).

Im Rahmen bereits erfolgter Abstimmungsgespräche und Schriftverkehre konnte bereits eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V hergestellt werden.

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Damit geht die Festlegung eines kommunalen Entwicklungsrahmens einher, der sich für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf 4,8 ha beläuft (vgl. Programmsätze 4.2 (5 und 6) Z TF SE).

Die vorliegende 9. Änderung steht u. a. im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 38 (Teil 1). Aufgrund der hier gegebenen Überschreitung des zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmens erging hierzu bislang noch keine abschließende raumordnerische Bewertung. Darüber hinaus wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) mit E-Mail vom 18.06.2025 ein neuer Planungsstand vorgelegt, der, neben einer wohnbaulichen Entwicklung, die Bereitstellung von Flächen für ein Family Entertainment Center (FEC) vorsieht. Hierzu erfolgt die Rücknahme einer Wohnbaufläche im Südosten des B-Plans entlang der L03.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der vorliegenden Planung nicht Rechnung getragen. Die Entwicklungsabsichten des B-Plans Nr. 38 und die Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans stimmen nicht überein. Es ist aus raumordnerischer Sicht nicht nachvollziehbar, warum die 9. Änderung des FNP diese vorgesehenen Zielstellungen nicht aufgreift.

Bewertungsergebnis

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann keine raumordnerische Zustimmung zur vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle



Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel

Für die Gem. Ostseebad Boltenhagen

Schloßstr.1

23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Frau Gielow

Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314

Fax 03841 3040 86314

E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, den 20.06.2025

9. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im ZH mit B-Plan Nr. 38

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der Beteiligung vom 15.05.2025

Sehr geehrte Frau Burda,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Parallelverfahren mit B-Plan Nr. 38, mit Planzeichnung im Maßstab 1:5.000, Planungsstand 23.02.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen des Landkreises NWM:

FD Bauordnung und Planung	FD Umwelt und Regionalentwicklung
<ul style="list-style-type: none">• Bauleitplanung•••• Untere Denkmalschutzbehörde•• Untere Bauaufsichtsbehörde	<ul style="list-style-type: none">• Untere Wasserbehörde• Untere Immissionsschutzbehörde• Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde• Untere Naturschutzbehörde

FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Straßenaufsichtsbehörde • Straßenbaulastträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessung

Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage

FD Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 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 Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 geschaffen werden. Die derzeitigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan stimmen mit den Entwicklungsabsichten nicht mehr überein und müssen von daher in Übereinstimmung gebracht werden. Es erfolgt eine Vergrößerung und Verlagerung der Wohnbaufläche sowie der Flächen für Sport/ Freizeit und Infrastruktur. Wobei hier zusätzlich eine Unterteilung in ein Family Entertainment Center vorgenommen wird. Ob diese spezielle Flächendarstellung wirklich erforderlich ist, sollte geprüft werden. Wie unterscheidet sich diese Fläche von Flächen für Sport/ Freizeit und Infrastruktur?

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Die Rechtsgrundlagen sind unter Beachtung von § 233 Abs.1 BauGB zu überprüfen.

Zu Verfahrensvermerk 9

GGF. sollte hier noch der Hinweis auf § 3 Abs.3 BauGB mit aufgenommen werden, zumindest ist in der Bekanntmachung zum Entwurf darauf hinzuweisen.

III. Planerische Darstellungen

Planzeichnung:

- Keine Hinweise

Planzeichenerklärung:

- Keine Hinweise

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Für die Umsetzung des Planungsziels (Mitarbeiterwohnungen, Wohnungen für Einheimische) sind auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende städtebauliche Verträge abzuschließen.

Für das Family Entertainment Center ist schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu prüfen, ob sich hier mögliche Konflikte zur angrenzenden Wohnbebauung ergeben können, bzw. ob und wie diese in der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen sind. Grundsatz der Planung ist die Konfliktbewältigung und nicht die Schaffung neuer Konflikte.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Untere Bauaufsichtsbehörde

-

FD Umwelt und Regionalentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde: Frau Kniest

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

X

Gegen die 9. Änderung des F-Planes der Gemeinde Boltenhagen bestehen unter der Bedingung, dass das abgestimmte Entwässerungskonzept mit Ing.büro Möller vom 27.11.2024 für den B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen keine Einwände.

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband

Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:

Das abgestimmte Entwässerungskonzept mit Ing.büro Möller vom 27.11.2024 für den B-Plan Nr. 38 ist in den Festsetzungen und Erläuterungen anzupassen. Vorliegend sind noch alle Varianten betrachtet, die im Rahmen von Abstimmungsgesprächen verworfen wurden.

Für die erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

4. Gewässerschutz:

Vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

5. Hochwasserschutz

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren) im Sinne von § 76 Abs. 2 WHG sollen nachrichtlich übernommen werden.

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sind im Bebauungsplan zu vermerken.

Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden im Amtsblatt M-V Nr 50 am 16.12.2019 veröffentlicht. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km² sowie der Küstengewässer.

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet als hochwassergefährdet mit **niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) / mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{mittel}) / hoher Wahrscheinlichkeit (HQ_{häufig})** durch Küstengewässer **oder/und** Binnengewässer eingestuft, in dem ein Hochwasserereignis statistisch

- einmal in 10 -20 Jahren (HQ_{häufig}); in 100 Jahren (HQ_{mittel}); in 200 Jahren bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen (HQ_{extrem}) **für Binnengewässer**

- einmal in 20 Jahren (HQ_{häufig}); in 200 Jahren (HQ_{mittel}); in 200 Jahren bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen + Klimazuschlag (HQ_{extrem}) **für Küstengewässer**

erwartet wird.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

BauGB Baugesetzbuch

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Versagensgründe gegenüber dem Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Planungsstand vom 23.02.2023.

Vom Vorhaben sind jedoch immissionsschutzrechtliche Belange im Hinblick auf den erforderlichen **Lärmschutz** betroffen, die im Rahmen des weiteren Planverfahrens sowie im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Satzungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die Bebauungspläne Nr. 38 – Teil 1 und Nr. 38 – Teil 2 zwingend zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist von den Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 03 betroffen. Weiterhin sind Geräuschemissionen durch das geplante Sondergebiet Sport/Freizeit/Touristische Infrastruktur zu erwarten. Die hierdurch bedingten Immissionen wirken sowohl auf die geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes ein als auch auf immissionsschutzrechtlich zu schützende Nutzungen außerhalb des Plangebietes (Wohnnutzungen im Bereich August-Bebel-Straße, Ringstraße, Kastanienweg, Ahornweg sowie benachbart).

Das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist sowohl für die geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes als auch für Nutzungen außerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Basse

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar
sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt
werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

x

Für das weitere Planverfahren werden folgende Hinweise gegeben:

I. Natura 2000, artenschutzrechtliche Belange und gesetzlicher Biotopschutz

(Bearbeiter: Herr Höpel)

Es wurden ausschließlich die Belange geprüft, die im Verfahren nach § 4 (1) BauGB zu prüfen sind. Eine inhaltliche Prüfung der Unterlagen erfolgte bisher nicht.

Natura 2000/SPA

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Die Planbereiche befinden sich in mittelbarer Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401), hier ca. 500m entfernt.

Es ist deshalb seitens des Plangebers zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Der EuGH hat in seinem Urteil vom 12.09.2024 (Rs C-66/23, Elliniki Ornithologiki Etaireia u.a.) entschieden, dass die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie weiter auszulegen ist.

Seite 7/12

Dadurch ergeben sich geänderte Anforderungen an das Artenspektrum, welches in den FFH-Verträglichkeitsprüfungen bzw. Vorprüfungen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Auf Grund des vorgenannten EuGH-Urteils hat das Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt M-V mit Datum vom 16.04.2025 einen entsprechenden Erlass zum Umgang mit dem EuGH-Urteil herausgegeben, der die Auswirkungen auf die Managementplanung für europäische Vogelschutzgebiete in M-V und die FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfungen festlegt.

Abweichend von der bisherigen Praxis bedeutet dies, dass sich die Prüfung der Verträglichkeit eines Projekts mit den Erhaltungszielen eines Europäischen Vogelschutzgebietes nicht auf Vogelarten beschränken darf, für welche das Gebiet speziell ausgewiesen wurde und die damit im Standarddatenbogen oder in der Natura 2000-LVO M-V als Erhaltungszielarten ausdrücklich genannt sind. Es sind zusätzlich alle in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG aufgeführten Vogelarten und der in diesem Anhang I nicht aufgeführten, regelmäßig auftretenden Zugvogelarten (im Folgenden: „weitere Vogelarten“) sowie ihres Lebensraumes in die Prüfung miteinzubeziehen.

Die Arten können anhand ihrer Habitatsprüche bzw. der sich aus ihren Habitatsprüchen ergebenden Maßnahmen in „Habitatgilden“ zusammengefasst werden. Die Einteilung der Arten mit gleichen oder ähnlichen Habitaten soll in sechs Habitatgilden (Offenlandarten, Feuchtgrünlandarten, Arten der Gewässer & Verlandungszonen, Heide- und Trockenrasenarten, Küsten- und Strandarten sowie Waldarten) und zwei sonstige Gilden (Großvögel und Koloniebrüter) erfolgen. Da eine zentrale Einordnung in die jeweiligen Habitatgilden noch aussteht, erfolgt die Einordnung zunächst durch die Vorhabenträger selbst.

Als Datengrundlage für die Verbreitung der weiteren Vogelarten können ADEBAR I (Rasterdaten) und www.ornitho.de herangezogen werden

Natura 2000/GGB

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die hier vorliegende Planänderungen nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

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 I 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.

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).

Artenschutz

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).

Gemäß LUNG M-V (2012) ist dazu auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein AFB zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

II. Eingriffsregelung, Baum- und Alleenschutz

(Bearbeiterin: Frau Hamann)

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung für den Teilbereich der 9. Änderung des F-Plans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten. Um dem vorbereitenden Charakter des F-Planes hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB Rechnung zu tragen, sollte hierbei bereits auf der Ebene des F-Planes der Ausgleichsbedarf überschlägig ermittelt und die tatsächliche Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen geprüft werden.

Allee / einseitige Baumreihe

Mit der 9. Änderung des F-Planes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen die Ausweisung von Wohnbauflächen und ein sonstiges Wohngebiet „Sport, Freizeit und Touristische Infrastruktur“ geschaffen werden. Die Anbindungen an die Landesstraße 03 (L 03) / Klützer Straße sollen neu geregelt werden. Es ist daher im Rahmen der vorbereitenden Planung zu prüfen, ob die Änderungen des F-Planes zu bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen auf die Bäume an der Klützer Straße in Boltenhagen führen können.

Die Bäume an der Klützer Straße unterliegen teilweise als einseitige Baumreihe / Allee (im weiteren Allee) dem gesetzlichen Schutz des § 19 NatSchAG M-V. 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 Baumbestand zu vermeiden sowie geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

Sind Eingriffe (Fällungen, Beschädigungen etc.) in die Allee nicht vermeidbar, ist 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.

Der Ausgleich für die Fällung der Bäume richtet sich nach dem Alleenerlass. Sind Beschädigungen von Bäumen der Allee, 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).

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.

Einzelbäume

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad 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.

III. Landschaftsplan – Überprüfung und Fortschreibung

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 11 Abs. 4 BNatSchG 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.

Angesichts der in den letzten 22 Jahren erfolgten Entwicklung der Gemeinde ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für eine gesetzlich erforderliche Fortschreibung des Landschaftsplanes vorliegen.

Dabei ist auch zu beachten, dass seit 2003 erweiterte rechtliche Anforderungen hinsichtlich der Landschaftsplanung sowie weitere zu berücksichtigende

Planungsgrundlagen hinzugekommen sind und reale Entwicklungen (z. B. Klimawandel/Klimaanpassung, Zustand der Oberflächengewässer, Biodiversitätsverlust) eine größere Bedeutung bekommen haben.

Gemäß § 11 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Landschaftspläne bzw. die Fortschreibungen vor Beschlussfassung der unteren Naturschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen sowie den zur Genehmigung einzureichenden Bauleitplänen beizufügen.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis

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.

Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)

Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministerium 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

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde: Frau Gruber

Gegen die 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 soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde: Herr Berchtold

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

-

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst : Frau Schulz

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Hinweise:

1. Immissionsschutzrechtliche Belange zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse für die geplante und für die vorhandene Wohnbebauung - hier durch die Landesstraße L03, das geplante Sondergebiet Sport/Freizeit/Touristische Infrastruktur und die Landwirtschaft – sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anhang

II.2a



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Bauordnung und Planung
Postfach 1565
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau Scharf
Zimmer 2.411 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6223 **Fax** 03841 / 3040-86223
E-Mail s.scharf@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2025-B1-0067
Grevesmühlen, 23.05.2025

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
- 23.05.2025

Stellungnahme des KVA als TÖB zur
9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

In dem Baubereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Scharf

Anlagen: A4 AP-Übersicht

Maßstab 1:5000

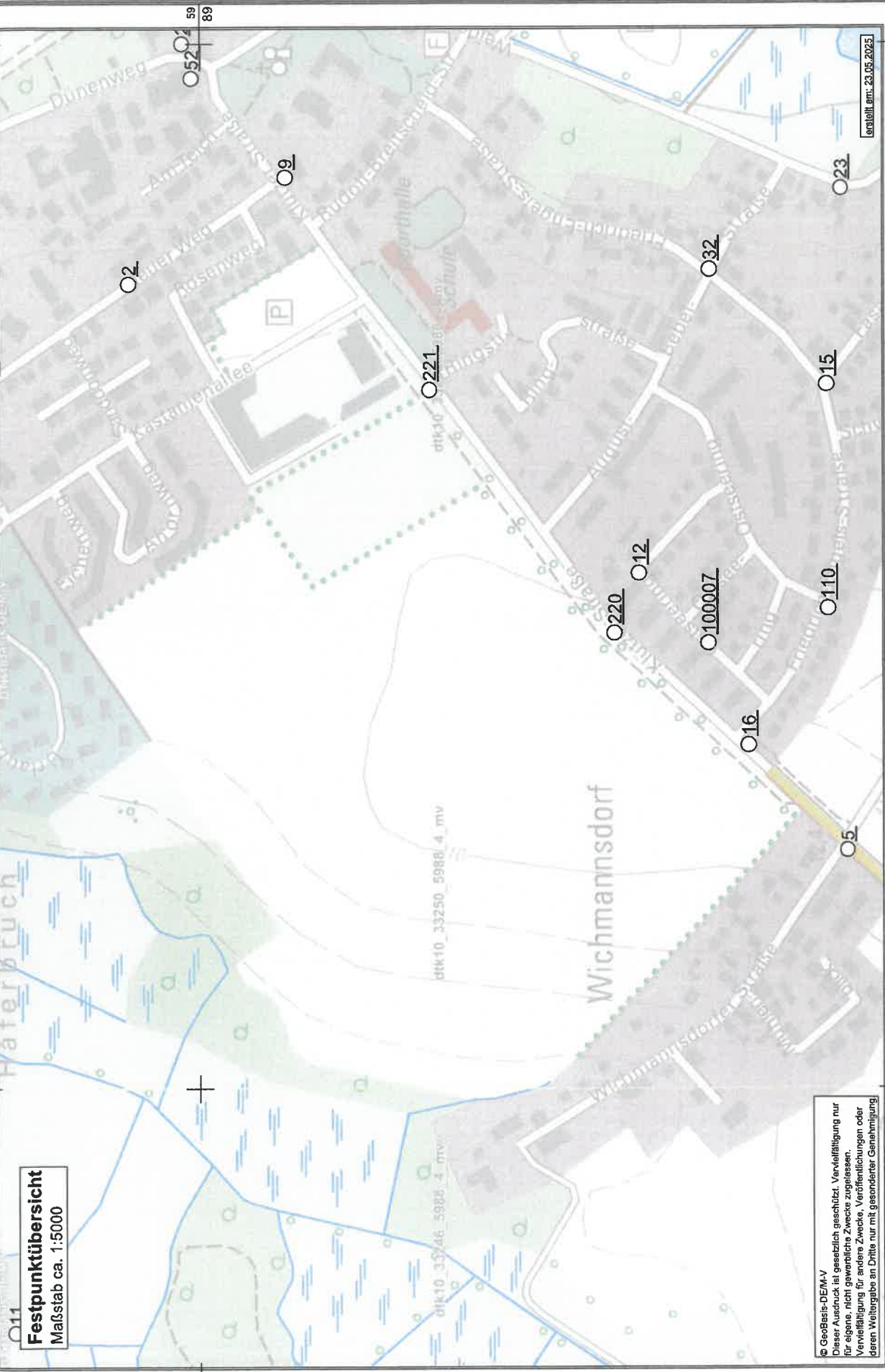
Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Str. 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49;
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

332 51

332 50



Festpunktübersicht
Maßstab ca. 1:5000

© GeoBasis-DE/M-V
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Veröffentlichung nur
für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen.
Veröffentlichung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder
deren Weitergabe an Dritte nur mit gesondelter Genehmigung

Erstellt am: 23.05.2025

332 51

332 50

II. 3

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Frau Burda
Schlossstr. 1
23948 Klütz

**Amt Klützer Winkel
EINGANG**

06. Juni 2025

AV	B	LVR	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Telefon: 0385 / 588 66011
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-163-25-5121-74010
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 23. Juni 2025

9. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen i.Z.m. der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 38

Ihr Schreiben vom 15.05.2025

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die 9. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen muss im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen betrachtet werden.

Landwirtschaftliche Belange werden betroffen sein. Es soll eine landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) in Wohnbaufläche und in ein Sonstiges Sondergebiet - Anlagen für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur umgewidmet werden.

Lt. dem B-Plan Nr. 38 ist geplant, dass ein Teil des Feldblockes DEMVLI083AB20089 (Ackerland) in Höhe von ca. 10,07 ha der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden soll. Lt. der 9. Änderung des FNP handelt es sich nur um 4,24 ha LN. Hier besteht ein Widerspruch. Lt. den Unterlagen zum B-Plan Nr. 38 hat die Fläche eine Ackerwertzahl von 60 bis 63 Bodenpunkte. Entsprechend des Landesraumentwicklungsprogramms MV 2016 dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Bodenwertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Für die o. g. Fläche wurden im Jahr 2024 Flächenbeihilfen im StALU Westmecklenburg beantragt. Neben internen Ausgleichsmaßnahmen wird es auch externe Maßnahmen (Erwerb von Ökopunkten) geben, um den Eingriff vollständig kompensieren zu können.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau auf seiner Fläche treffen kann. Unvorhergesehene und durch die o. g. Maßnahme zerstörte Dränagen an der landwirtschaftlichen Fläche sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das geplante Bauvorhaben in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz u. a. zuständig für das Management und die Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Im Übrigen ist nach § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Rechtsvorschriften zuständig.

Hiermit gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise.

Das o.g. Vorhaben befindet sich in der Nähe zu folgenden Natura 2000-Gebieten:

- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA), **1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“** (ca. 750 m)

Dieses Gebiet wurde gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu einem besonderen Schutzgebiet erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage.

Für das Natura 2000-Gebiet wurde ein Managementplan erarbeitet, in dem jeweils die Erhaltungsziele konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Die Managementpläne sind die verbindliche Handlungsgrundlage bzw. dienen als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung. Sie sind auf der Homepage meines Amtes (<https://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Management/>) abrufbar und können als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG genutzt werden.

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Beurteilung aller naturschutzrechtlichen Bestimmungen einschließlich der Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

In Hinblick auf die vorgesehene Bebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen steigenden Nutzungsintensität des Strandes, ist bei der Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf die o.g. Natura 2000-Gebiete die Summationswirkung durch eine mögliche Mehrbelastung des Strandes und damit auch auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete in der Verträglichkeitsprüfung zu berücksichtigen.

3.2 Wasser

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) ist gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) i.V.m. § 3 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV M-V) die für den Küstenschutz örtlich zuständige untere Wasserbehörde.

Nach § 89 Abs.1 LWaG M-V bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige beim StALU WM als zuständige Wasserbehörde. Anlagen hinter Sturmflutschutzdünen mit einem Abstand von weniger als 200 m zur Mittelwasserlinie oder in Küstenschutzgebieten sind nur dann zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar sind.

Die für die 9. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen betrachteten Flächen liegen ausgehend von der seeseitig zugewandten nördlichen Abgrenzung in einer Entfernung von ca. 550 m zur Uferlinie. Sie befinden sich südlich des Landesküstenschutzdeichs und der Landesküstenschutzdüne sowie landseitig des Küstenschutzgebietes. Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,70 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,70 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Dieses Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Der Änderungsbereich ist hinsichtlich der Exposition zum Küstengewässer Ostsee nicht überflutungsgefährdet. Die Planungsflächen liegen höher als das derzeitige BHW der Ostsee von 3,70 m ü. NHN.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand bei Hochwasserereignissen mit diesem Wasserstand korrespondiert und dadurch die Versickerungsleistung an voraussichtlich geplanten Versickerungsflächen/Regenrückhaltebecken eingeschränkt sein kann.

Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind insgesamt nicht betroffen. Gewässer erster Ordnung gemäß § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass unter Beachtung der Hinweise von hier gegen die 9. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder sich in Betrieb befinden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Burda, A.

Von: toeb@lung.mv-regierung.de
Gesendet: Donnerstag, 12. Juni 2025 07:43
An: Burda, A.
Betreff: [EXTERN] S13572 - 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 15.05.2025 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hogh-Lehner



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow
Telefon 0385/588 64 193
toeb@lung.mv-regierung.de
www.lung.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

Straßenbauamt Schwerin



Mecklenburg-Vorpommern

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über
Amt Klützer Winkel
FB IV Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 588 81 315
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-555-A15_Boltenhagen_FP_9Ä_2025-090
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: *08.* Juni 2025

per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de

Stellungnahme zur

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

Ihre E-Mail vom 15.05.2025 – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB


Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bzgl. der o.g. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes informiert. Der digitale Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 15.05.2025. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Gegen den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehen aus meiner Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Guido Wunrau
Dezernent
Netz und Betrieb

Seite 1 von 1

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Bauamt
Schloßstraße 1
23948 Klütz

per Mail an
poststelle@kluetzer-winkel.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de
Unser Zeichen: 2025_2550
Schwerin, den 24.06.2025

9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung

Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde

Ihr Zeichen: [keines]

Ihr Schreiben vom: 16.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Bodendenkmalpflege

Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

1. Auskunft zum Bestand

1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden (blaue Markierungen in beigefügter Karte). Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind.

1.2 Die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde stellt jedoch keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale dar. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale muss immer mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

2. Fachbehördliche Bewertung

2.1 Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V) sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Zentrale Dienste
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie
Schloß Willigrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig (vgl. § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V).

3. Notwendiger Rahmen und Umfang der Umweltprüfung

3.1 Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, reichen die vorliegenden Informationen nicht aus, um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 1, 2 und 2a BauGB).

3.2 Aufgrund der bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bereich des Vorhabens entdeckten Bodendenkmale ist absehbar, dass das Vorhaben voraussichtlich erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf Bodendenkmale haben wird (Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung u.a.). Deshalb ist die Ermittlung der Auswirkungen nach allgemein anerkannten Prüfmethoden erforderlich.

3.3 Als anerkannte Prüfmethode kommt insbesondere die archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten im Bereich der Eingriffsflächen (Anlagenstandorte, Verkehrsflächen, Kabeltrassen usw.) in Betracht. Sie ist notwendige Voraussetzung, um im Umweltbericht die erforderlichen Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter treffen zu können.

3.4 Für die sachgerechte Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird außerdem auf den Leitfaden „Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung“ verwiesen: UVP-Gesellschaft e.V. (Hrsg.): Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung. Leitfaden zur Berücksichtigung des kulturellen Erbes bei Umweltverträglichkeitsprüfungen, Strategischen Umweltprüfungen und Umweltprüfungen in der Bauleitplanung, Köln 2024 (<https://www.uvp.de/de/service/leitlinien-der-uvp-gesellschaft/1422-kulturelles-erbe-in-der-umweltpruefung>).

4. Erläuterungen

4.1 Die Pflicht, im Rahmen der Umweltprüfung die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB. Zu den Kulturgütern im Sinne des § 2a BauGB gehören auch Bodendenkmale.

4.2 Die Unterrichtung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB.

4.3 In die Ermittlung der Auswirkungen sind auch Bodendenkmale einzubeziehen, deren Vorhandensein ernsthaft anzunehmen beziehungsweise nahe liegend ist oder sich aufdrängt (Gutachten des Oberbundesanwalts beim Bundesverwaltungsgericht vom 1. Februar 1996, Az. 4 R 537.95). Dieser Konkretisierungsgrad ist mindestens im Fall der blau markierten Flächen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

4.4 Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). Auch Maßnahmen in der Umgebung sind genehmigungspflichtig, wenn sie das Erscheinungsbild oder die Substanz des Bodendenkmals erheblich beeinträchtigen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V).

5. Hinweise

5.1 Durch die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Bauphase vermieden werden.

5.2 Eine Beratung zur fachgerechten Durchführung archäologischer Voruntersuchungen (Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale, Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale) ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen

Dr. René Wiese
(m. d. W. d. G. b.)

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



II.7

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202500373

Schwerin, den 27.05.2025

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange

Ihr Zeichen: 27.5.2025

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige
Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver-
messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu
schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)**, **Benutzungsfestpunkte (BFP)**, **Trigonometrische Punkte (TP)** sowie **zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarktet“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck \triangle , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit \triangle und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarktet“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarktet (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarktet, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (\varnothing 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und \triangle), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarktet. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck \triangle gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

		
TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen	OP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule	HFP Granitpfiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel
		
BFP/TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*	Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)	HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke
		
GGP Granitpfiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*	Markstein Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit „NP“	SFP Messingbolzen Ø 3 cm
		
TP (Meckl.) Steinpfiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*	SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm	

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



II. 8

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2386-2025

Schwerin, 22. Mai 2025

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

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

Ihre Anfrage vom 15.05.2025; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten 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 Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

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.

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 (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)



Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



II.9

Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

**Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz**

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Holl

Telefon: 03881 7599-11
Fax: 03994 235-426
E-Mail: lka.holl@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-59
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 27. Mai 2025

Forstrechtliche Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 15.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15. Mai 2025 wurde das Forstamt Grevesmühlen zur Stellungnahme zum o. g. Flächennutzungsplan aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 2 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Das forstrechtliche Einvernehmen für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird nicht erteilt.

Begründung:

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

¹Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

²Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790)

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist. Bei den an den Geltungsbereich nördlich angrenzenden Gehölzflächen in der Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 309 handelt es sich um Wald i. S. § 2 LWaldG.

Gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand bemisst sich im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage von der Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) bis zur geplanten baulichen Anlage.

Die Waldflächen und der daraus resultierende gesetzliche Waldabstand werden in dem Entwurf der Planzeichnung vom 23. Februar 2023 nicht ausgewiesen. Die Darstellungen müssen eingearbeitet werden und entsprechend bei Änderungen unter Einhaltung der Norm des §20 Landeswaldgesetz berücksichtigt werden. Wir bitten um Wiedervorlage zur abschließenden forstrechtlichen Beurteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter



BUNDESWEHR

II.10

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 · 53123 Bonn

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Nur per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / I-0794-25-FNP	Frau Dietz	0228 5504-4573	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	19.05.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im
Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38

Bezug: Ihr Schreiben vom 15.05.2025 - Ihr Zeichen: AB, 15.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens
der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die Belange der Bundeswehr werden berührt, wir bitten Sie die Bundeswehr im
weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dietz



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar



POLIZEI
Mecklenburg-
Vorpommern

Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Amt Klützer Winkel
Herr Burda
a.burda@kluetzer-winkel.de

Versand per E-Mail

bearbeitet von: Michael Gniefke, POK
Telefon: 03841-203-318
Telefax: 03841-203-306
E-Mail: sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de
Aktenzeichen: SBV b – 208 - 82891

Wismar, 16.05.2025

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

Ihr Anschreiben vom 15. Mai 2025

Sehr geehrter Herr Burda,

die von Ihnen eingereichten Unterlagen wurden durch uns geprüft.
Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Michael Gniefke
(Elektronischer Versand, ohne Unterschrift gültig!)

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Postanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 203 0
Telefax: +49 3841 203 306
E-Mail: pi.wismar@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Die Verbandsvorsteherin -

Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
Fachbereich Bau- und Ordnungswesen
Schlossstraße 1
23948 Klütz

Tim Andersen

Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen

Tel. 03881 757-610 | Mobil 0152 – 573 829 61

Fax 03881 757-111

tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:

Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

2. Juni 2025

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

Reg.-Nr.: 0093/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15.05.2025 (Posteingang 16.05.2025) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Mit Beschluss der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnbebauung und touristischer Infrastruktur auf Grundlage des B-Plans 38 geschaffen werden.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

Das Gebiet ist gesamtkonzeptionell zu überplanen, auch wenn die Erschließung schrittweise erfolgt. Diesbezüglich besteht die Notwendigkeit des Abschlusses einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließer und dem ZVG vor Satzungsbeschluss des B-Planes.

Sicherzustellen ist ebenfalls, dass für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden. Die erforderlichen Trassenbreiten sind mit dem ZVG abzustimmen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen nach erfolgter Erschließung dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Seite 1/2

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen nach erfolgter Erschließung dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

1. Trinkwasserversorgung:

Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes, muss das Leitungsnetz im Bereich der Klützer Straße Boltenhagen so erweitert werden, dass alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Die erforderlichen Details, Um-, oder Neuverlegungen von Leitungsbeständen sind im Rahmen der technischen Planung mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen.

2. Schmutzwasserentsorgung:

Im Plangebiet sind zur Entsorgung des Schmutzwassers neue Leitungssysteme sowie Grundstücksanschlüsse zu verlegen. Die Ableitung sollte über eine Abwasserdruckrohrleitung und Pumpwerk direkt zur Kläranlage erfolgen.

Die erforderlichen Details zur technischen Ausführung sind mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist vor Satzungsbeschluss des B-Plans mit dem ZVG abzustimmen. Sollen die Anlagen durch den ZVG übernommen werden, ist der Anschluss von Drainagen unzulässig.

4. Löschwasser:

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Sofern die Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz beabsichtigt ist, ist dies mit dem Zweckverband abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festlegen zu können. Im Ergebnis dieser Maßnahmen muss dann auch eine Erweiterung der bestehenden „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Gemeinde Boltenhagen und dem ZVG erfolgen.

Die Prüfung aller anderen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung sollte in die Planung mit aufgenommen werden.

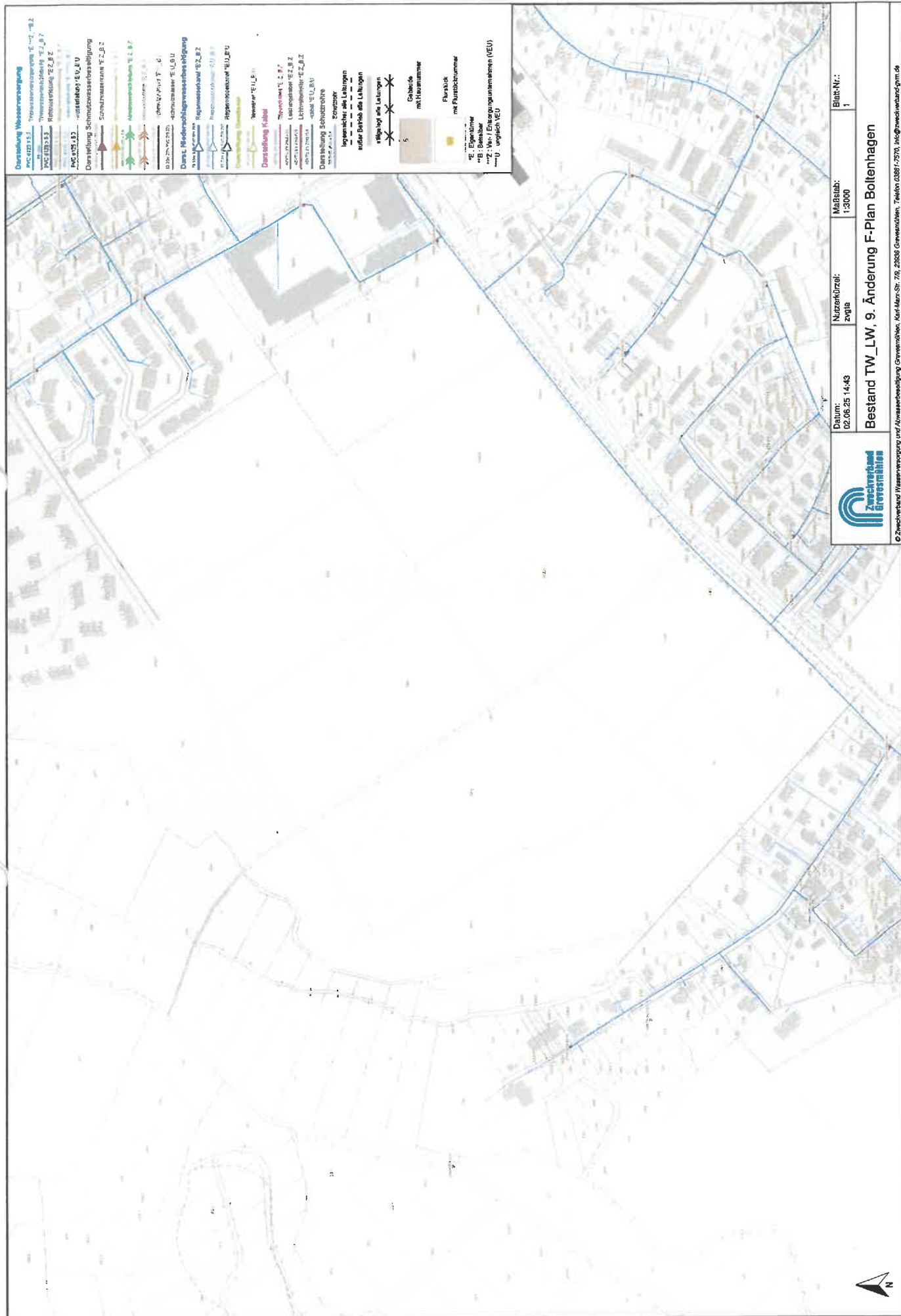
Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbornuss

Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung



	Datum: 02.06.25 14:43	Nutzenkürzel: zwja	Maßstab: 1:3000	Blatt-Nr.: 1
Bestand TW_LW_9. Änderung F-Plan Boltenhagen				
© Zwickwerder Wasseranwendung und Abwasserbeseitigung GmbH, Karl-Mann-Str. 79, 23068 Gremersleben, Telefon 03861/7570, info@zwickwerder-gm.de				



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ute Glaesel | PTI23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
2. Juni 2025 | 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im
Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige
Beteiligung, AZ: AB, 15.05.2025

Vorgangsnummer: 114676825 / Lfd.Nr. 1454-2025 / Maßnahmen ID: Ost23_2025_168882
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Guten Tag Antje Burda,

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 Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lagepläne). Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir werden zu dem noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Freundliche Grüße

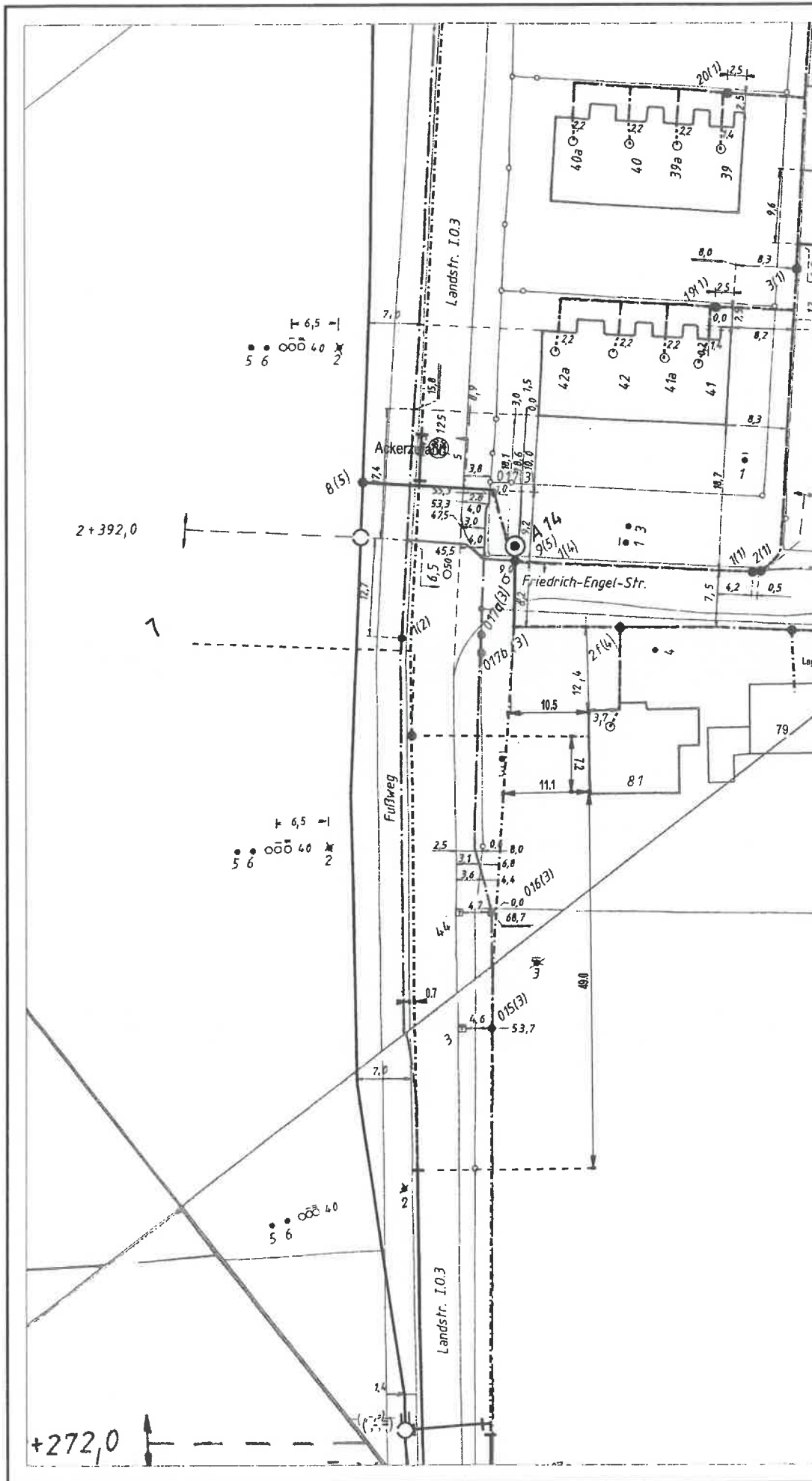
i.A.
Ute Glaesel

Anlagen
5 Lagepläne
1 Kabelschutzanweisung
1 Infoflyer für Tiefbaufirmen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

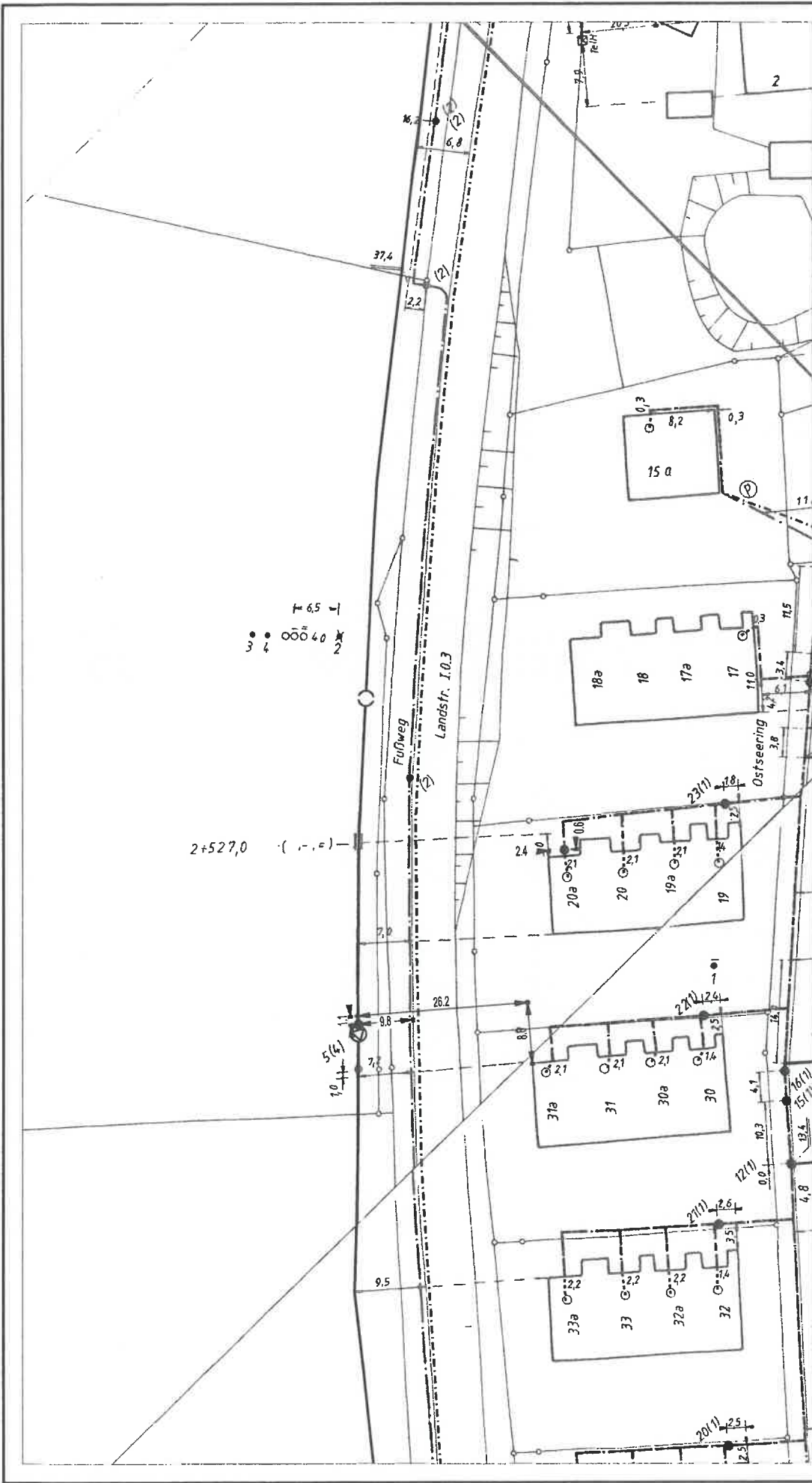
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Robert Hauber (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



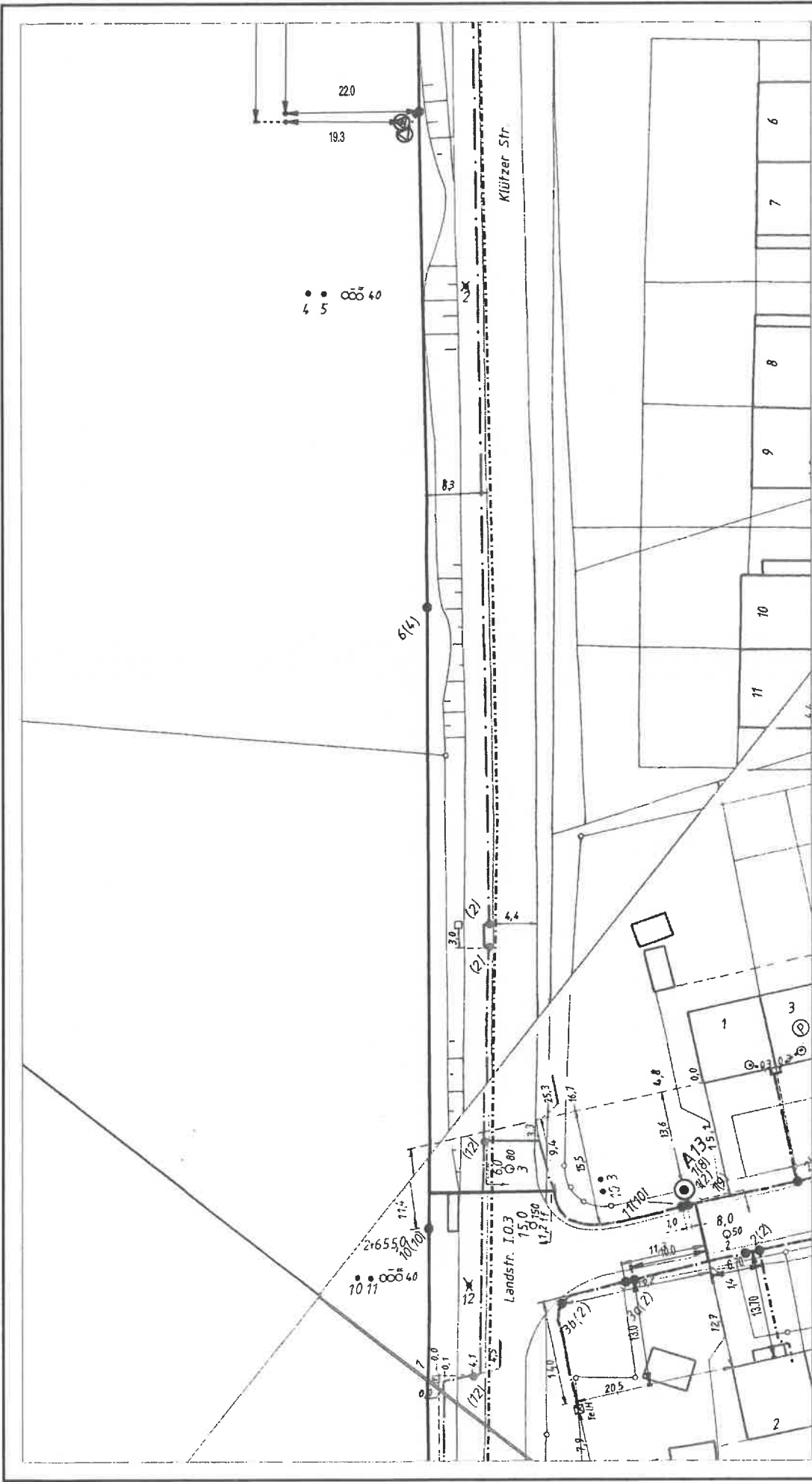


ATVh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost						
PTI	Mecklenburg-Vorpommern						
ONB	Klitz						
Bemerkung: Boltenhagen, L03		AsB	1			Sicht	Lageplan
		VsB				Maßstab	1:500
		Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P			Blatt	2
		Datum	02.06.2025				





AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL		Ost					
PTI		Mecklenburg-Vorpommern					
ONB		Klütz		AsB		1	
Bemerkung: Bollenhagen, L03				VsB			
				Name		#21.06.2007# Uta Glaesel P	
				Datum		02.06.2025	
				Sicht		Lageplan	
				Maßstab		1:500	
				Blatt		3	



AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL		Ost					
PTI		Mecklenburg-Vorpommern					
ONB		Klützn		AsB		1	
Bemerkung: Boltenhagen, L03				VSB			
				Name		#21.06.2007# Ute Glaeserl P	
				Datum		02.06.2025	
						Sicht	
						Lageplan	
						Maßstab	
						1:500	
						Blatt	
						4	

Planungsbüro Mahnel (B.Wandel)

Betreff: WG: [EXTERN]Auskunftsfall 1459410: Dokumente 9. Änderung FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Teil 1
Anlagen: Gesamtmedienplan.pdf; Index.pdf; Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen.pdf; Strom-MSP.pdf; Strom-NSP.pdf; Zusammenfassung.pdf

Von: donotreply_meine-planauskunft@eon.com <donotreply_meine-planauskunft@eon.com>

Gesendet: Freitag, 8. August 2025 09:44

An: Burda, A. <a.burda@kluetzer-winkel.de>

Betreff: [EXTERN]Auskunftsfall 1459410: Dokumente

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

Guten Tag Antje Burda,
gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Unter dem unten aufgeführten Link können Sie unseren eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand einsehen.

Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN EN 50341 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: +493829475221 erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Über den nachfolgenden Link haben Sie direkten Zugriff auf die Dokumente zu Ihrem Auskunftsfall 1459410:

<https://meine-planauskunft.de:443/LineRegister/extClient?theme=edis&requestnumber=1459410>

Bitte melden Sie sich unter dem obigen Link an unserem Portal an. Verwenden Sie bei der Registrierung bzw. Anmeldung als Benutzernamen ausschließlich Ihre E-Mail Adresse unter der diese Auskunft erstellt worden ist. Nach der Anmeldung finden Sie unter "Meine Anfragen" Ihre Anfragenummer zum Herunterladen der Dokumente. Mit der durchgeführten Registrierung sind Sie berechtigt zukünftige Anfragen selbst über die Anmeldung an unserem Portal vorzunehmen.

Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese Nachricht, da sie automatisch erzeugt wurde.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Freundliche Grüße
Ihre E.DIS Netz GmbH

Langewahler Str. 60
15517 Fürstenwalde/Spree
www.e-dis-netz.de

Geschäftsführung: Stefan Blache, Hanjo During
Sitz: Fürstenwalde/Spree, Amtsgericht Frankfurt (Oder), HRB 16068



E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

Spartenauskunft: 1459410-EDIS in Boltenhagen, Ostseebad Wichmannsdorfer Straße

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** 9. Änderung FNP der

Erstellt am: 15.05.2025

Projektzusatz:

E.DIS Netz GmbH

Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

MB Neubukow
T +49 38822-52-222

EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Datum
15.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Sparten- pläne aus- gegeben	Sicher- heitsrel. Einbauten	Sperr- flächen	Leeraus- kunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dokumente				
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>	
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skizze:	<input type="checkbox"/>	Verteilungsanlagen:		

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigegefügt Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Neubukow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Hanjo During

Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung

Achtung:

Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!

Für das Bauvorhaben 1459410-EDIS, Boltenhagen, Ostseebad Wichmannsdorfer Straße 19a

genaue Bezeichnung: Ort, Straße, Hausnummer, bzw. Leitungsabschnitt oder zwischen Hausnummern

Stellungnahme & TöB, traeger_oeffentl_belange

auszuführende Arbeiten

voraussichtlicher Beginn der Arbeiten

wurde Herr/Frau Antje Burda Tel.: 038825 393-406 /

Beauftragter der Amt Klützer Winkel

Kontakt a.burda@kluetzer-winkel.de, Tel: 038825 393-406

Anschrift 23948 Klütz, Schloßstraße 1

Ort, Straße, Hausnummer

über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer- und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum).

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!

Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet.

Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Kontaktadresse /
Meisterbereich E.DIS Netz GmbH, Neubukow

+49 38822-52-222

Telefon

Örtliche Einweisung / Ansprechpartner

☐ Örtliche Einweisung vor Baubeginn notwendig

Vorgehensweise bei einer örtlichen Einweisung:

Für die Vereinbarung des Einweisungstermins setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Ansprechpartner in Verbindung. Die Durchführung des Einweisungstermins muss auf diesem Formular durch die Unterschrift der E.DIS Netz GmbH und Ihrem Unternehmen bestätigt werden.

Die örtliche Einweisung ist für Sie kostenlos.

Termin durchgeführt am

Unterschrift EDIS Netz GmbH

Unterschrift Unternehmen

☐ Gesonderte Bestandsabfrage erforderlich

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau/ in Betrieb. Diese Anlagen sind im Gesamtmedienplan aktuell nicht dargestellt. Es ist deshalb zwingend eine gesonderte Bestandsabfrage bei der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu unter Angabe der Auskunftsnummer per e-mail an disposition@ediscom.net.

Für Rückfragen steht Ihnen gern zur Verfügung:

Standort Neubukow

Am Stellwerk 12

18233 Neubukow

E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 38294 75-221

Gasversorgungsanlagen: -

Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000

Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Standort Upahl

An der Silberkuhle 5

23936 Upahl

E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 38822 52-222

Gasversorgungsanlagen: -

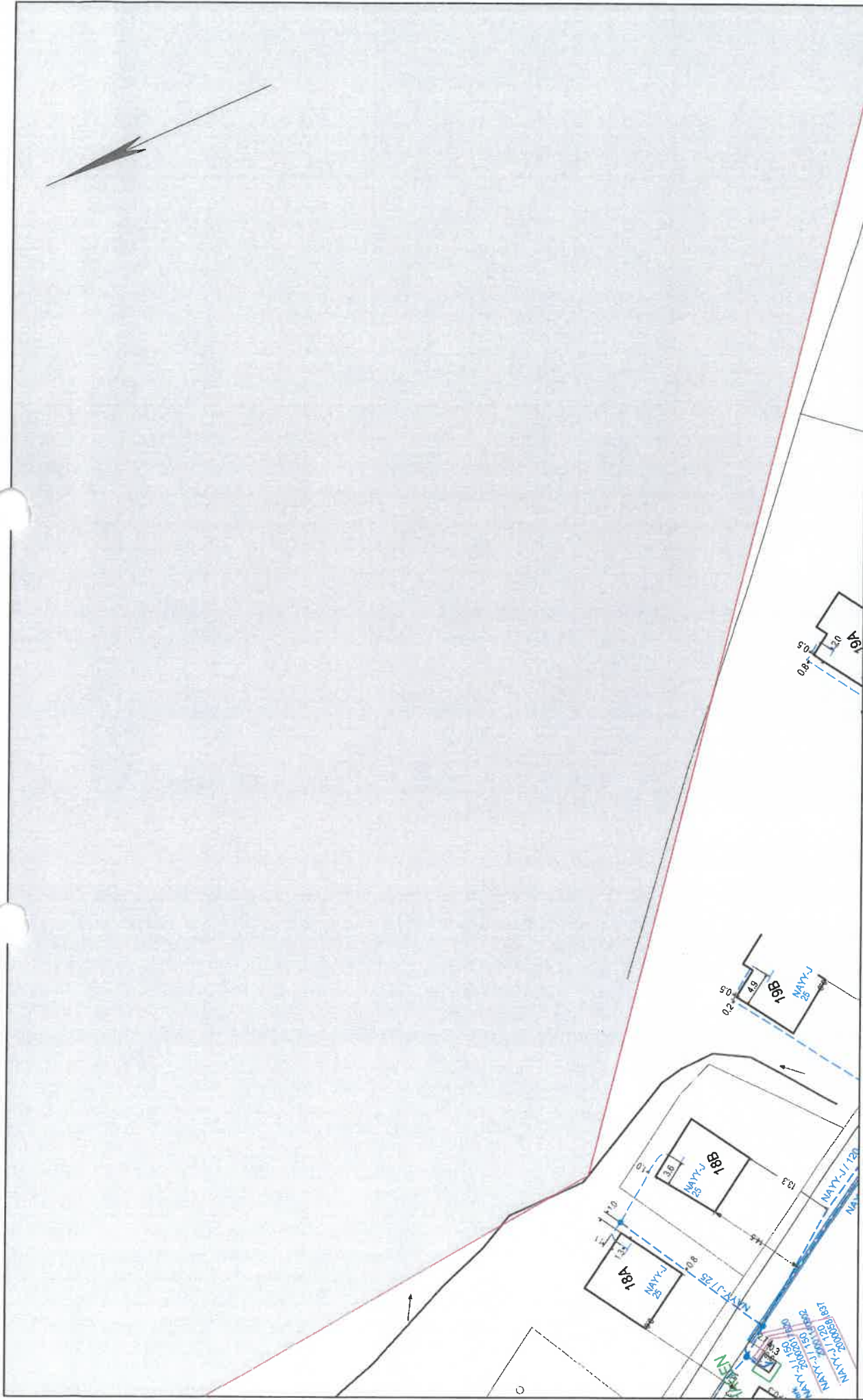
Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000

Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

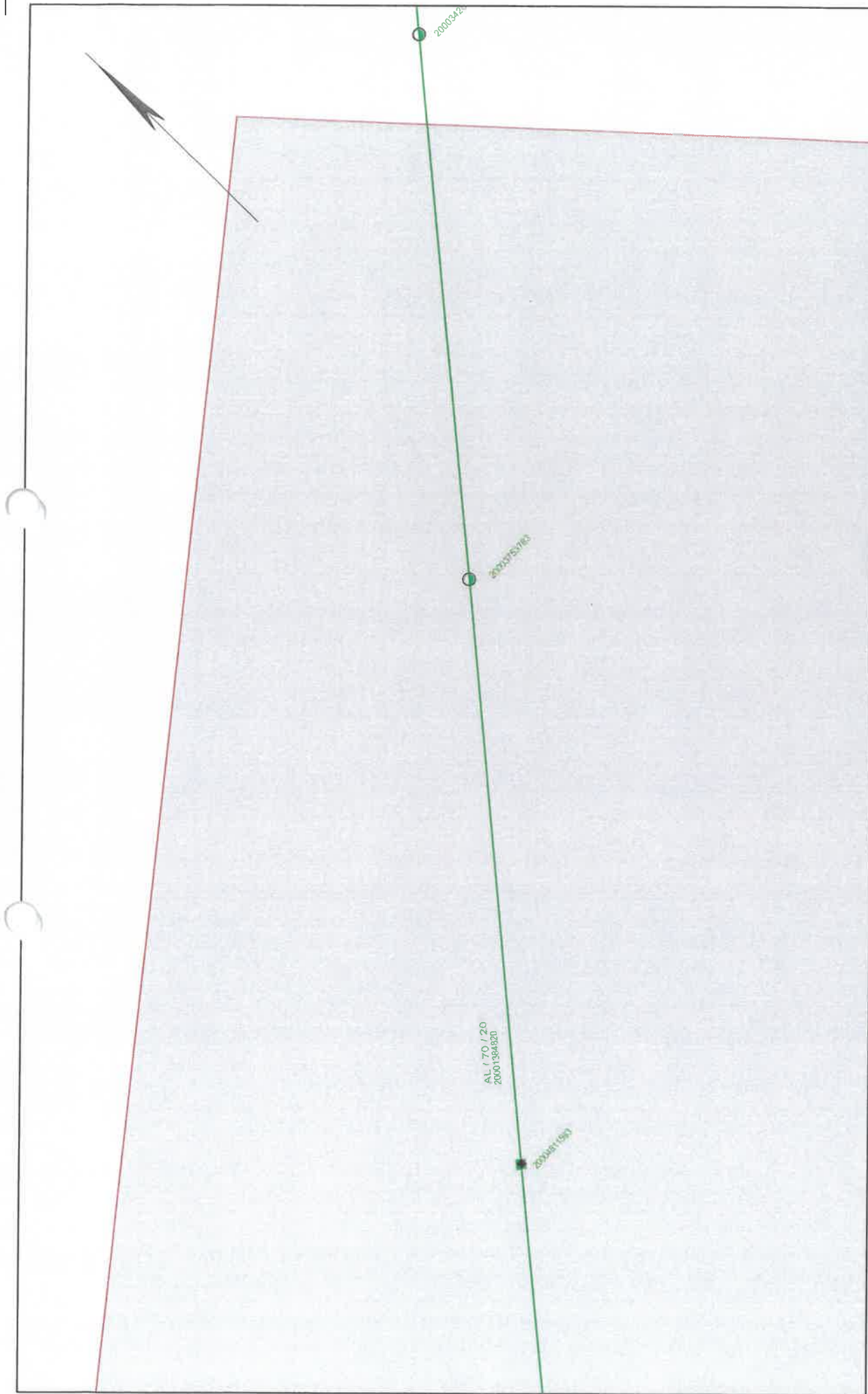
(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Weitere besondere Hinweise:



Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung der E.DIS Netz GmbH Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
e.dis		
Kartenname:	Strom-NSP	
Anfragennummer:	1459410-EDIS	
Plannummer:	4	
zuständig:	MB Neubukow	
Ausgabedatum:	15.05.2025	
Ort/Ortsteil: Boltzenhagen, Ostseebad		
Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a		
Farblegende		
■ Strom-HS		
■ Strom-MG		
■ Strom-NS		
■ Fernwärme		
■ Gas-HD		
■ Gas-MG		
■ Gas-ND		
■ Straßenbel.		



e.dis		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und darf nicht weiterverbreitet werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.	1:500
Kartenname: Strom-MSP Anfragenummer: 1459410-EDIS Plannummer: 1 zuständig: MB Neubukow Ausgabedatum: 15.05.2025		Ort/Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a	
Farblegende ■ Strom-HS ■ Strom-MS ■ Strom-NS ■ Fernable ■ Gas-HD ■ Gas-MD ■ Wasser ■ Straßenbel.			

Wald

200047798/5

20004981/5

e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.D.S. Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datenrechtlich entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

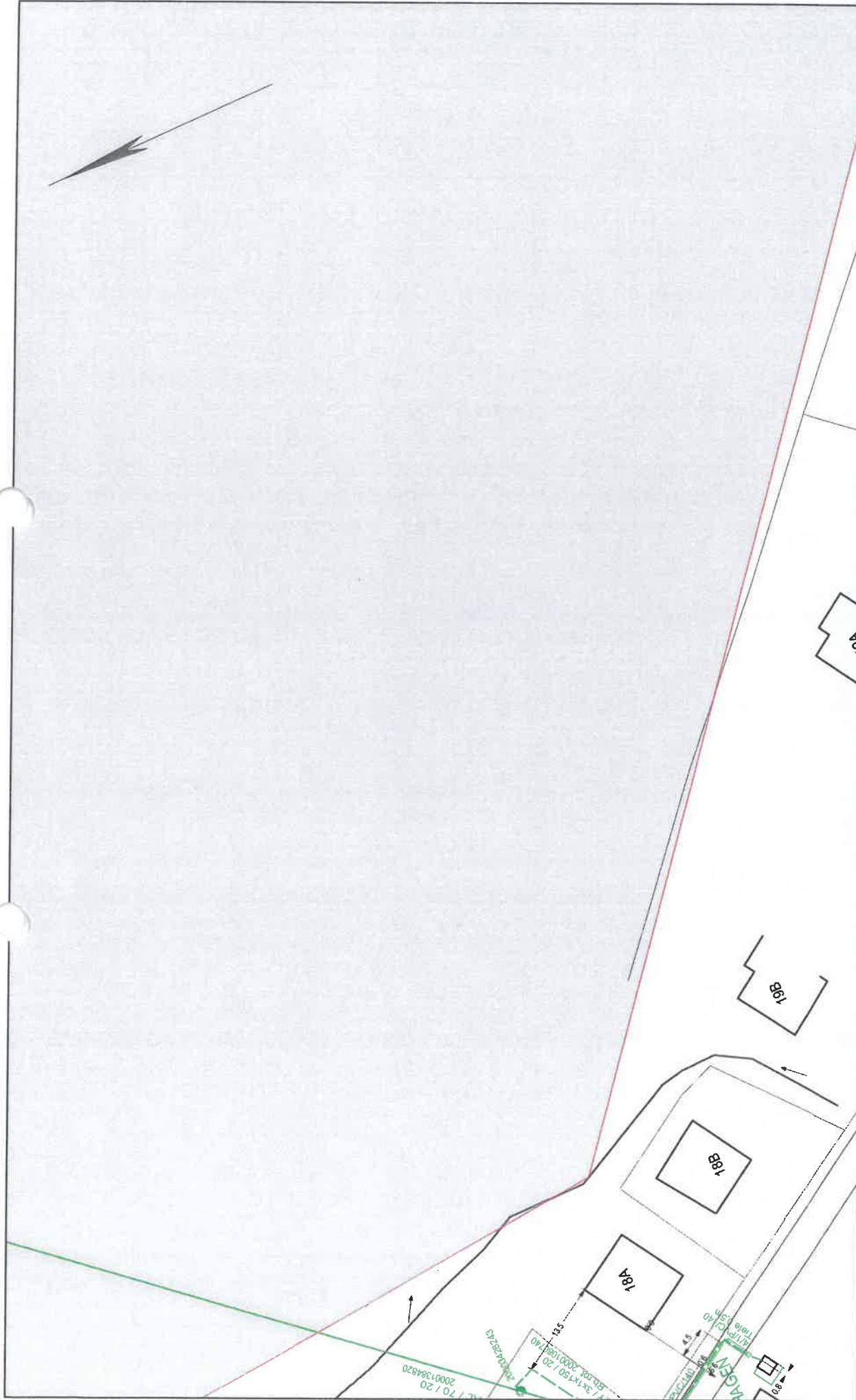
1:500


Kartenname: Strom-MSP
Anfragenummer: 1459410-EDIS
Plannummer: 2
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 15.05.2025

Ort/Ortsteil: Boltzenhagen, Ostseebad

Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a

Farblegende
Strom-HS
Strom-MB
Strom-NS
Fernwärme
Gas-HD
Gas-MD
Straßenbel.



		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss dementsprechend entsorgt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
Kartenname: Strom-MSP Anfragenummer: 1459410-EDIS Plannummer: 4 zuständig: MB Neubukow Ausgabedatum: 15.05.2025		Ort/Ortsteil: Bollnagen, Ostseebad Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a		
Farblegende <div><div>■</div>Strom-NS</div> <div><div>■</div>Strom-MS</div> <div><div>■</div>Strom-NS</div> <div><div>■</div>Fernwärme</div> <div><div>■</div>Gas-HD</div> <div><div>■</div>Gas-LD</div> <div><div>■</div>Straßenbel.</div>				



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

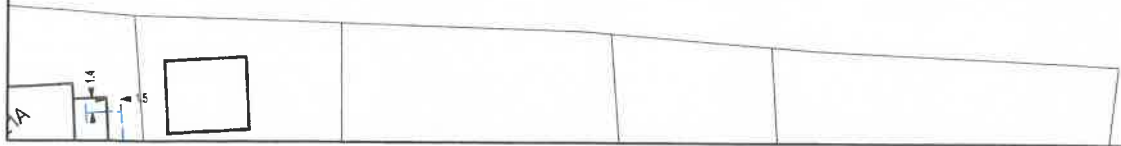
1:3571

Kartenname: Index
Anfragenummer: 1459410-EDIS
Plannummer:
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 15.05.2025


Ort/Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad

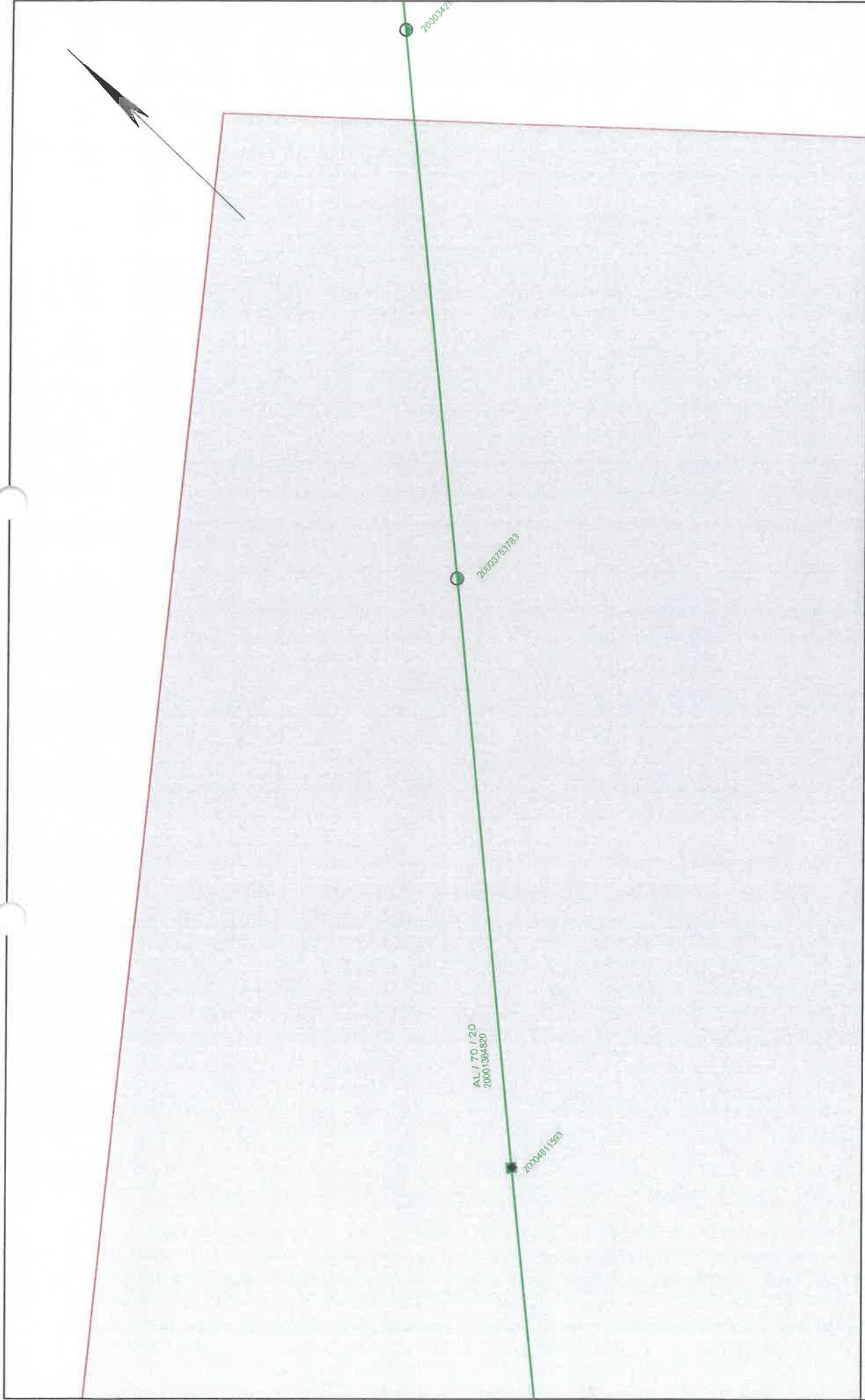
Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a

Farblegende
■ Strom-HS
■ Strom-MS
■ Strom-NS
■ Fernmelde
■ Gas-HD
■ Gas-MD
■ Gas-ND
■ Straßenbel.

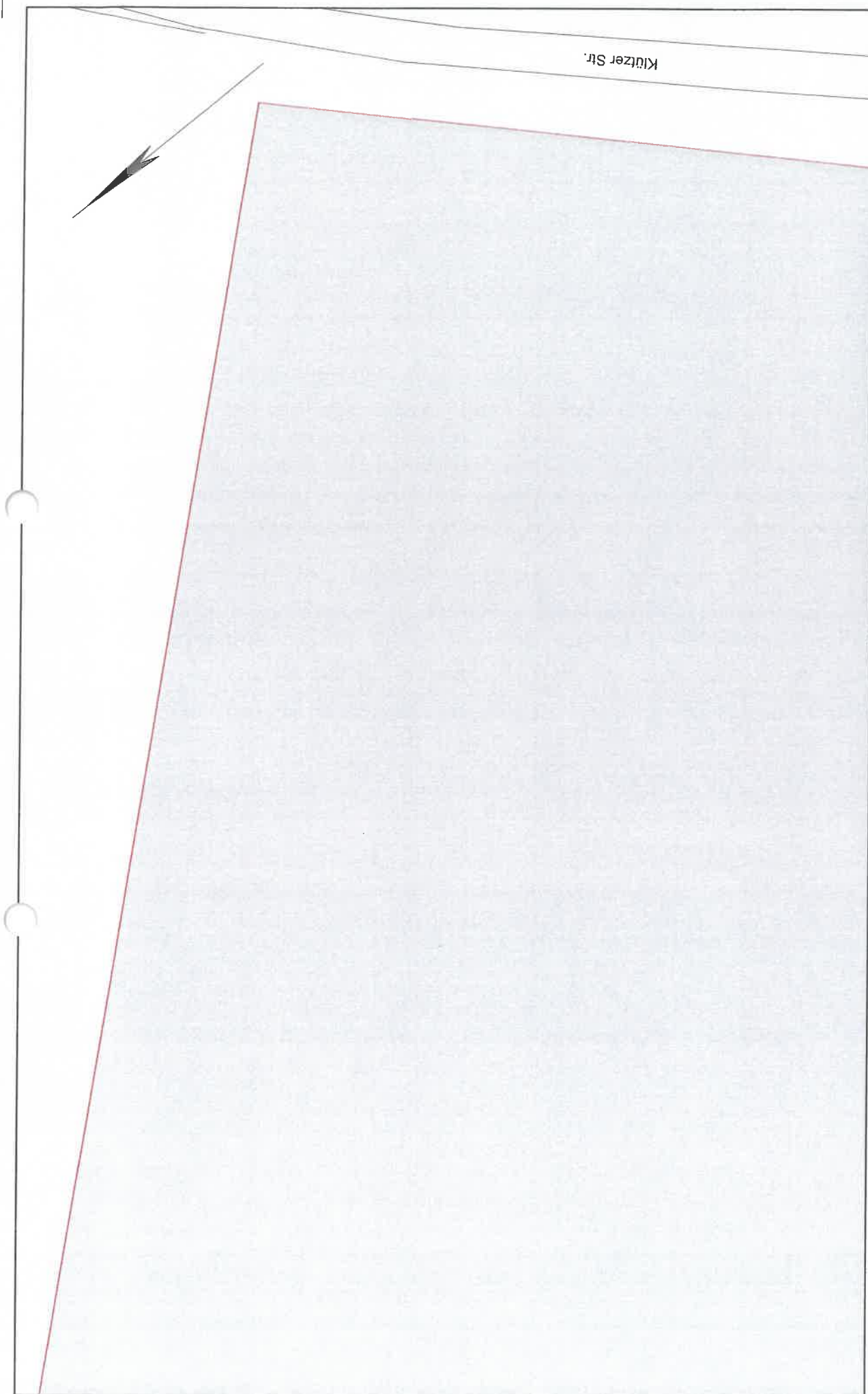



821/PVCH110

		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss datenschutzrechtlich entsorgt werden. Verbreitung ist mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500	
Kartenname: Gesamtmedienplan		Ort/Ortsteil: Boltentham, Ostseebad		<div>Farblegende</div> <div><div>■ Strom-NS</div><div>■ Strom-MS</div><div>■ Strom-NS</div><div>■ Fernwärme</div><div>■ Gas-HD</div><div>■ Gas-MD</div><div>■ Gas-KD</div><div>■ Straßenbel.</div></div>	
Anfragenummer: 1459410-EDIS					
Plannummer: 8					
zuständig: MB Neubukow		Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a			
Ausgabedatum: 15.05.2025					

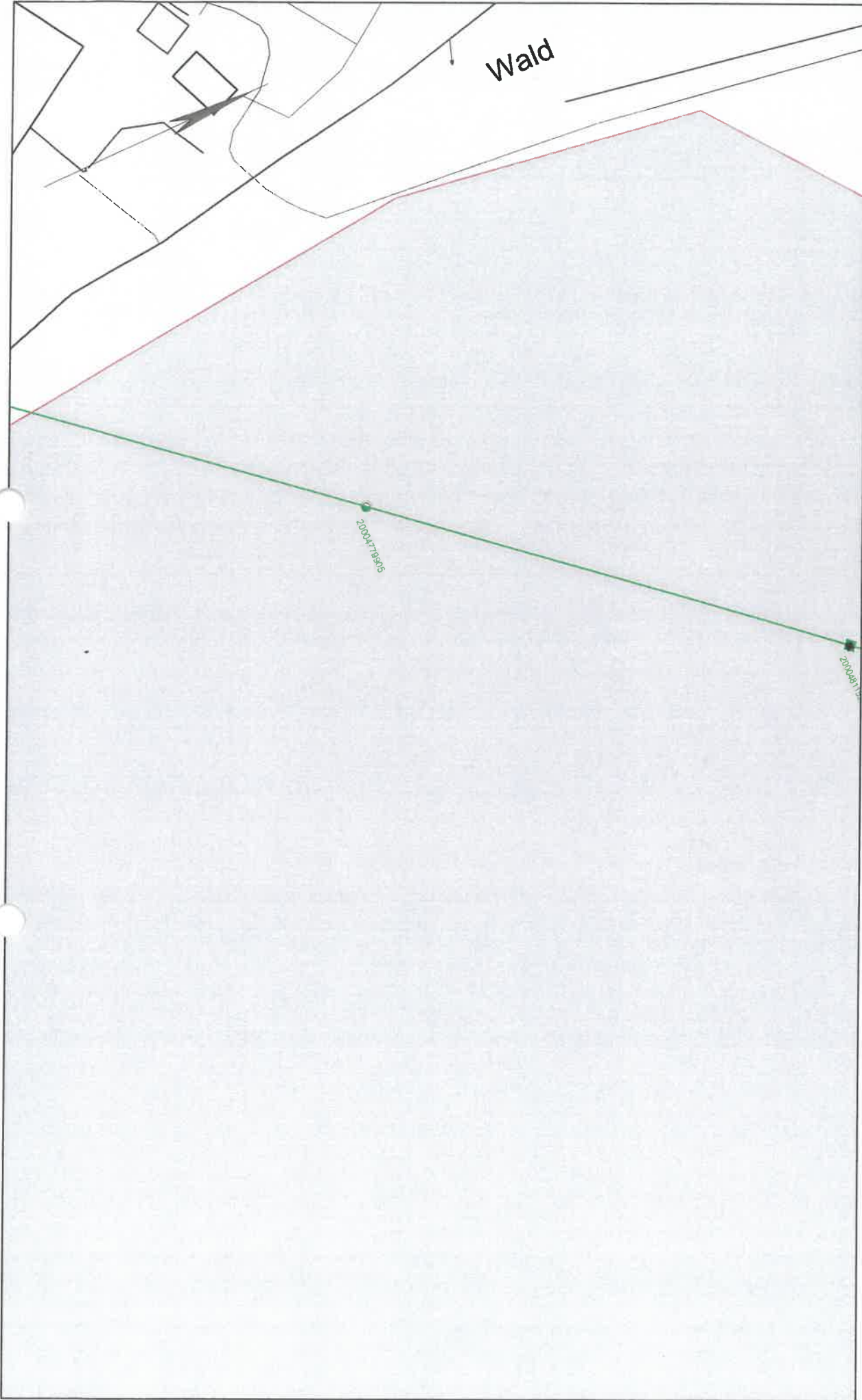


Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und darf nicht für andere Zwecke weitergegeben werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
e.dis		
Kartenname: Gesamtmedienplan Anfragenummer: 1459410-EDIS Plannummer: 1 zuständig: MB Neubukow Ausgabedatum: 15.05.2025		Ort/Ortsteil: Bollenhagen, Ostseebad Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a
Farblegende		<ul style="list-style-type: none">Strom-HSStrom-MGStrom-NSGas-HSGas-MDGas-NDStädtebaul.

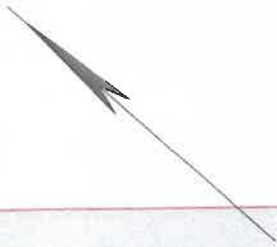


		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss datenschutzlich entsorgt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
Kartenname: Gesamtmedienplan		Ort/Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad		
Anfragenummer: 1459410-EDIS		Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a		
Plannummer: 6				
zuständig: MB Neubukow				
Ausgabedatum: 15.05.2025				

</



Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und darf nicht weitergegeben, kopiert, verändert oder Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500	
e.dis		Farblegende	
Kartenname: Gesamtmedienplan		Ort/Ortsteil: Bollenhagen, Ostseebad	
Anfragenummer: 1459410-EDIS		Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a	
Plannummer: 2			
zuständig: MB Neubukow			
Ausgabedatum: 15.05.2025			
		<div><div>Strom-MS</div><div>Strom-MS</div><div>Strom-MS</div><div>Perimeter</div><div>Gas-ND</div><div>Gas-ND</div><div>Gas-ND</div><div>Strahlenbol.</div></div>	



Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datenrechtlich abgesichert werden.
Nachdruck oder Verbreitung ist ohne Genehmigung des Eigentümers.

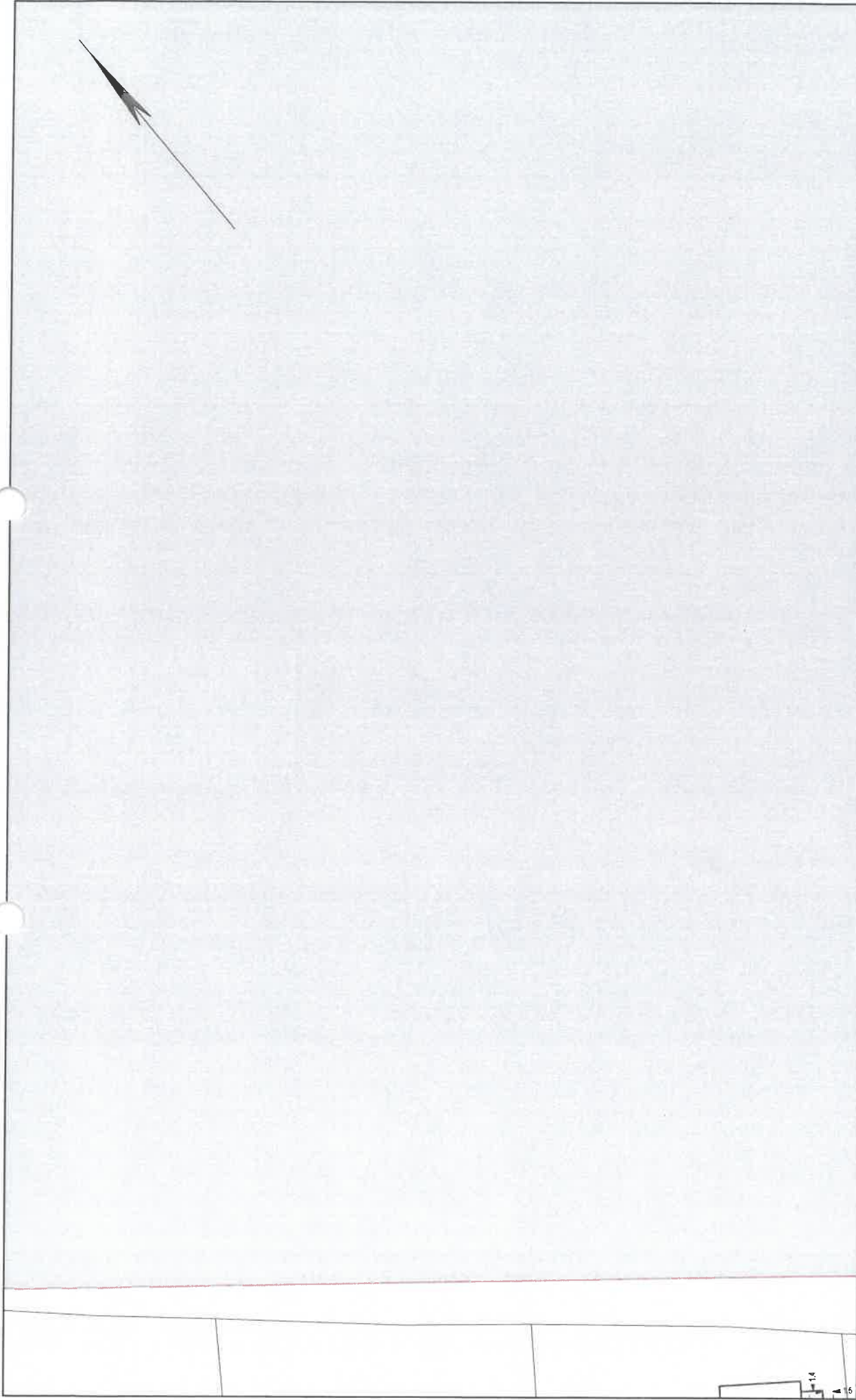
1:500


Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1459410-EDIS
Plannummer: 7
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 15.05.2025

Ort/Ortsteil: Boltentham, Ostseebad

Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a

- Farblegende
- Strom-NS
 - Strom-MS
 - Strom-NS
 - Fernwärme
 - Gas-HD
 - Gas-MD
 - Gas-ND
 - Straßenbel.



		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung der E.DIS Netz GmbH Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
Kartenname:	Gesamtmedienplan		Ort/Ortsteil: Boltentham, Ostseebad	Farblegende <div><div>■</div>Strom-HS</div> <div><div>■</div>Strom-MH</div> <div><div>■</div>Strom-NS</div> <div><div>■</div>Fernwärme</div> <div><div>■</div>Gas-HD</div> <div><div>■</div>Gas-MD</div> <div><div>■</div>Gas-ND</div> <div><div>■</div>Straßenbel.</div>
Anfragenummer:	1459410-EDIS		Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a	
Plannummer:	3			
zuständig:	MB Neubukow			
Ausgabedatum:	15.05.2025			

Planungsbüro Mahnel (B.Wandel)

Von: Burda, A. <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Gesendet: Freitag, 8. August 2025 11:01
An: Planungsbüro Mahnel; Planungsbüro Mahnel (Sekretariat); Planungsbüro Mahnel (B.Wandel)
Betreff: WG: [EXTERN]Auskunftsfall 1459413: Dokumente 9. Änderung FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Teil 2
Anlagen: Gesamtmedienplan.pdf; Index.pdf; Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen.pdf; Sonderzeichnung Ausschnitt 7 - BS_SZDAT-28912-1.pdf; Sonderzeichnung Ausschnitt 7 - BS_SZDAT-28941-1.pdf; Strom-MSP.pdf; Strom-NSP.pdf; Zusammenfassung.pdf

Sehr geehrter Herr Mahnel,
sehr geehrte Frau Wandel,

wir haben soeben für jedes einzelne Vorhaben die entsprechende Stellungnahmen der E.DIS über das Planungsauskunftsportal erhalten. Da die Frist für die Einreichung von Stellungnahmen möglicherweise bereits abgelaufen ist, kann ich nicht sicher sagen ob diese noch in die Abwägung einbezogen werden können.

Zur Sicherheit leite ich Ihnen die einzelnen Stellungnahmen dennoch weiter.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Antje Burda
Sachbearbeiterin Bauleitplanung



Telefon: 038825 / 393-406
Fax: 038825 / 393-710
Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Web: www.kluetzer-winkel.de
Anschrift: **Schloßstraße 1, 23948 Klütz**

Prüfen Sie dem Umweltschutz zuliebe, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist.

Von: donotreply_meine-planauskunft@eon.com <donotreply_meine-planauskunft@eon.com>
Gesendet: Freitag, 8. August 2025 09:42
An: Burda, A. <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Auskunftsfall 1459413: Dokumente

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

Guten Tag Antje Burda,
gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Unter dem unten aufgeführten Link können Sie unseren eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand einsehen.

Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN EN 50341 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: +493829475221 erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Über den nachfolgenden Link haben Sie direkten Zugriff auf die Dokumente zu Ihrem Auskunftsfall 1459413:

<https://meine-planauskunft.de:443/LineRegister/extClient?theme=edis&requestnumber=1459413>

Bitte melden Sie sich unter dem obigen Link an unserem Portal an. Verwenden Sie bei der Registrierung bzw. Anmeldung als Benutzernamen ausschließlich Ihre E-Mail Adresse unter der diese Auskunft erstellt worden ist. Nach der Anmeldung finden Sie unter "Meine Anfragen" Ihre Anfragenummer zum Herunterladen der Dokumente. Mit der durchgeführten Registrierung sind Sie berechtigt zukünftige Anfragen selbst über die Anmeldung an unserem Portal vorzunehmen.

Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese Nachricht, da sie automatisch erzeugt wurde.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Freundliche Grüße
Ihre E.DIS Netz GmbH

Langewahler Str. 60
15517 Fürstenwalde/Spree
www.e-dis-netz.de

Geschäftsführung: Stefan Blache, Hanjo During
Sitz: Fürstenwalde/Spree, Amtsgericht Frankfurt (Oder), HRB 16068



E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

Spartenauskunft: 1459413-EDIS in Boltenhagen, Ostseebad Ahornweg 6

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB

Projektname: 9. Änderung FNP Ostseebad

Erstellt am: 15.05.2025

Projektzusatz:

E.DIS Netz GmbH

Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

MB Neubukow
T +49 38822-52-222

EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Datum
15.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Sparten- pläne aus- gegeben	Sicher- heitsrel. Einbauten	Sperr- flächen	Leeraus- kunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dokumente

Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der	<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input checked="" type="checkbox"/>	Verteilungsanlagen:	

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigegefügt Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Neubukow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Hanjo During

Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung

Achtung:

Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!

Für das Bauvorhaben 1459413-EDIS, Boltenhagen, Ostseebad Ahornweg 6

genaue Bezeichnung: Ort, Straße, Hausnummer, bzw. Leitungsabschnitt oder zwischen Hausnummern

Stellungnahme & TöB, traeger_oeffentl_belange

auszuführende Arbeiten

voraussichtlicher Beginn der Arbeiten

wurde Herr/Frau Antje Burda Tel.: 038825 393-406 /

Beauftragter der Amt Klützer Winkel

Kontakt a.burda@kluetzer-winkel.de, Tel: 038825 393-406

Anschrift 23948 Klütz, Schloßstraße 1

Ort, Straße, Hausnummer

über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer- und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum).

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!

Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet.

Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Kontaktadresse /
Meisterbereich E.DIS Netz GmbH, Neubukow

+49 38822-52-222

Telefon

Örtliche Einweisung / Ansprechpartner

☐ Örtliche Einweisung vor Baubeginn notwendig

Vorgehensweise bei einer örtlichen Einweisung:

Für die Vereinbarung des Einweisungstermins setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Ansprechpartner in Verbindung. Die Durchführung des Einweisungstermins muss auf diesem Formular durch die Unterschrift der E.DIS Netz GmbH und Ihrem Unternehmen bestätigt werden.

Die örtliche Einweisung ist für Sie kostenlos.

Termin durchgeführt am

Unterschrift EDIS Netz GmbH

Unterschrift Unternehmen

☐ Gesonderte Bestandsabfrage erforderlich

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau/ in Betrieb. Diese Anlagen sind im Gesamtmedienplan aktuell nicht dargestellt. Es ist deshalb zwingend eine gesonderte Bestandsabfrage bei der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu unter Angabe der Auskunftsnnummer per e-mail an disposition@ediscom.net.

Für Rückfragen steht Ihnen gern zur Verfügung:

Standort Neubukow

Am Stellwerk 12

18233 Neubukow

E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 38294 75-221

Gasversorgungsanlagen: -

Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000

Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Standort Upahl

An der Silberkuhle 5

23936 Upahl

E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 38822 52-222

Gasversorgungsanlagen: -

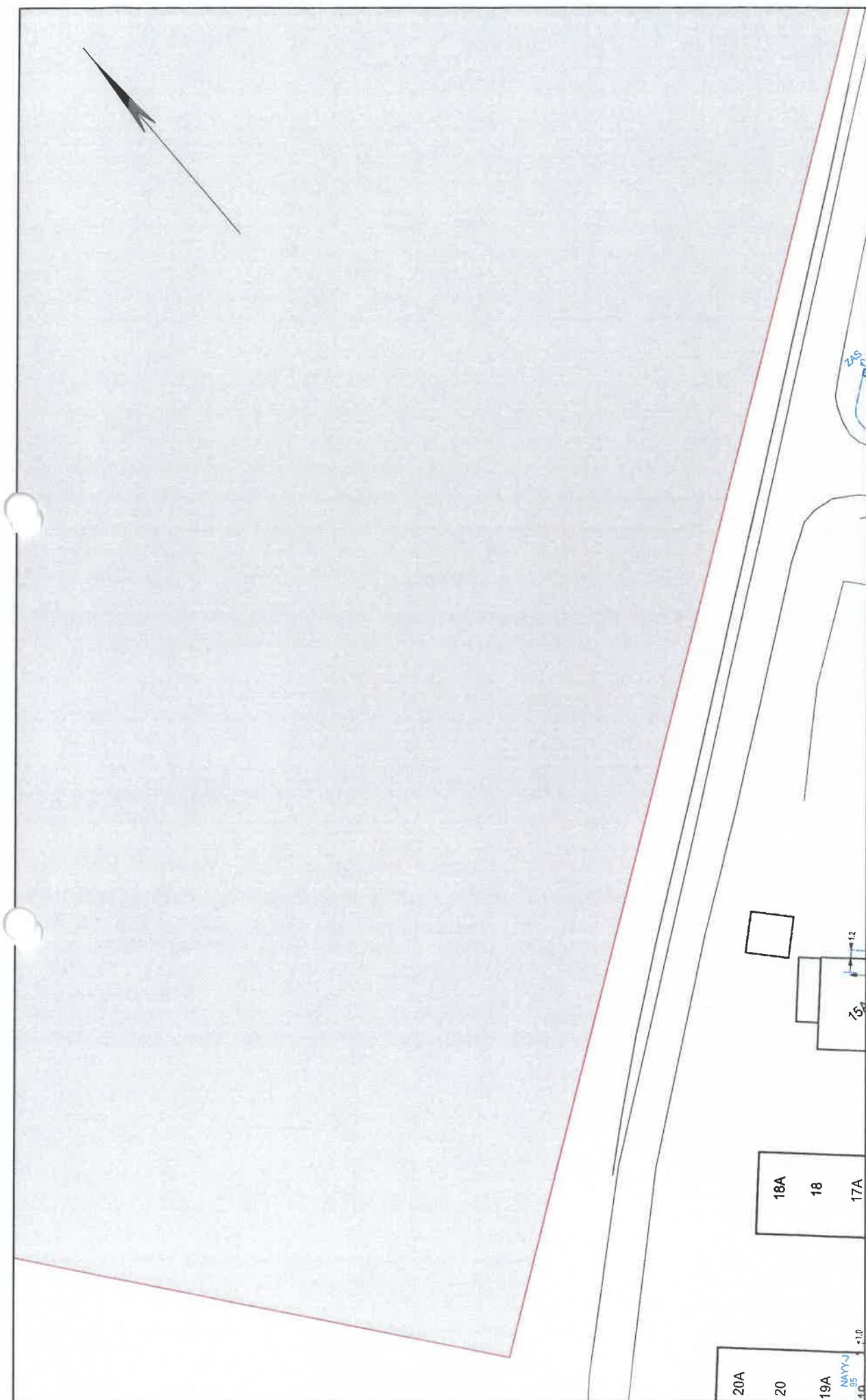
Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000

Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

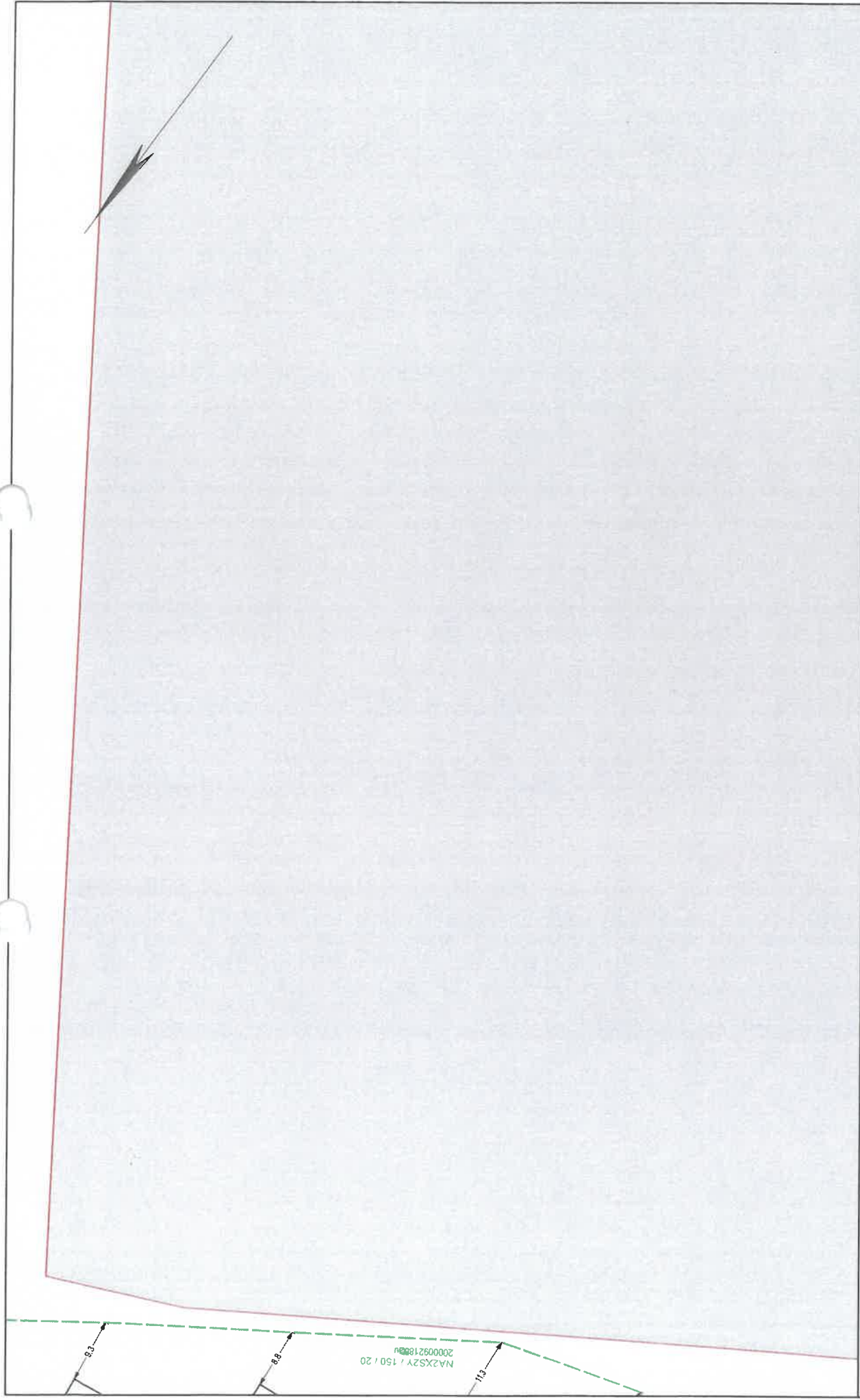
(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)


Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

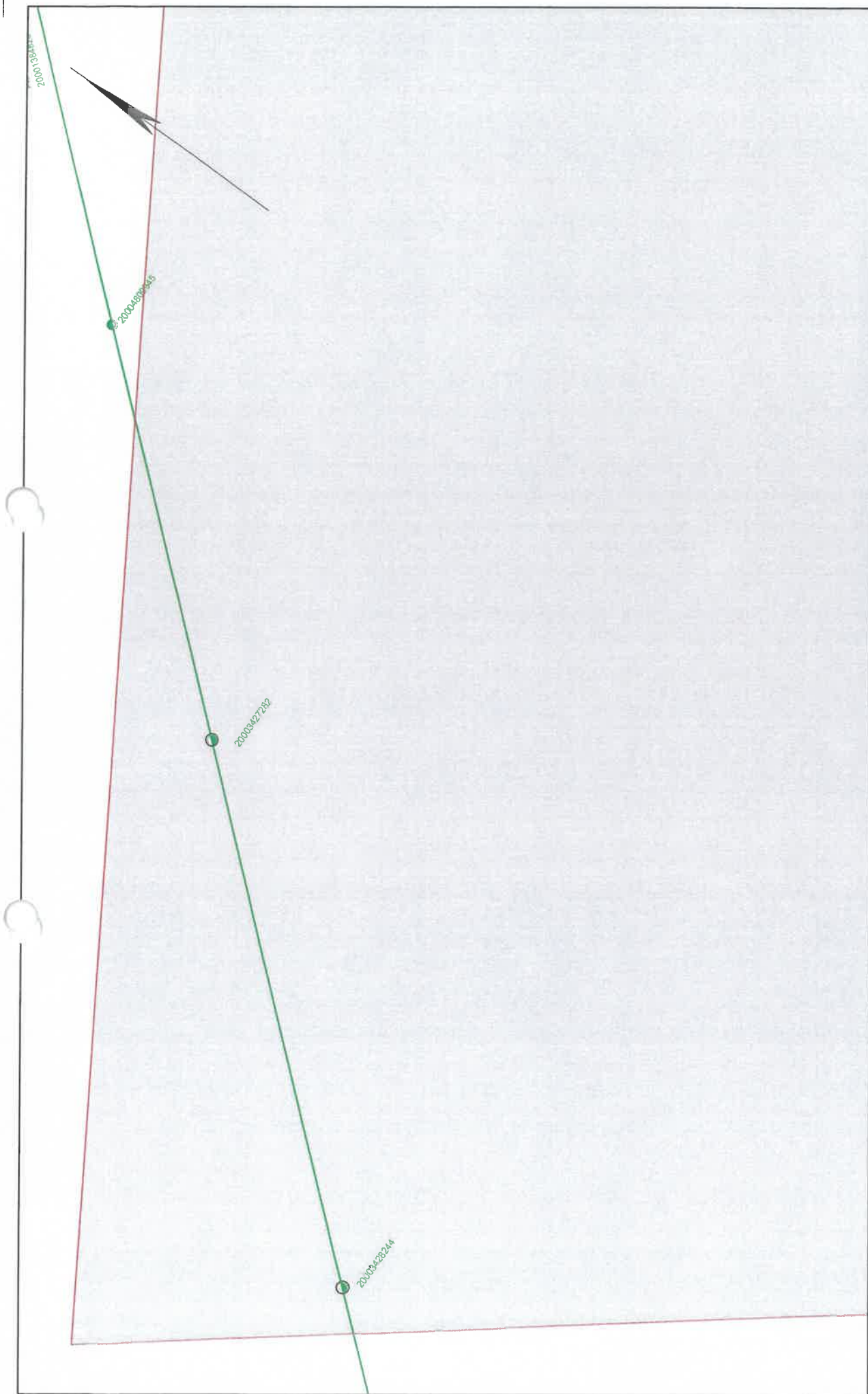
Weitere besondere Hinweise:



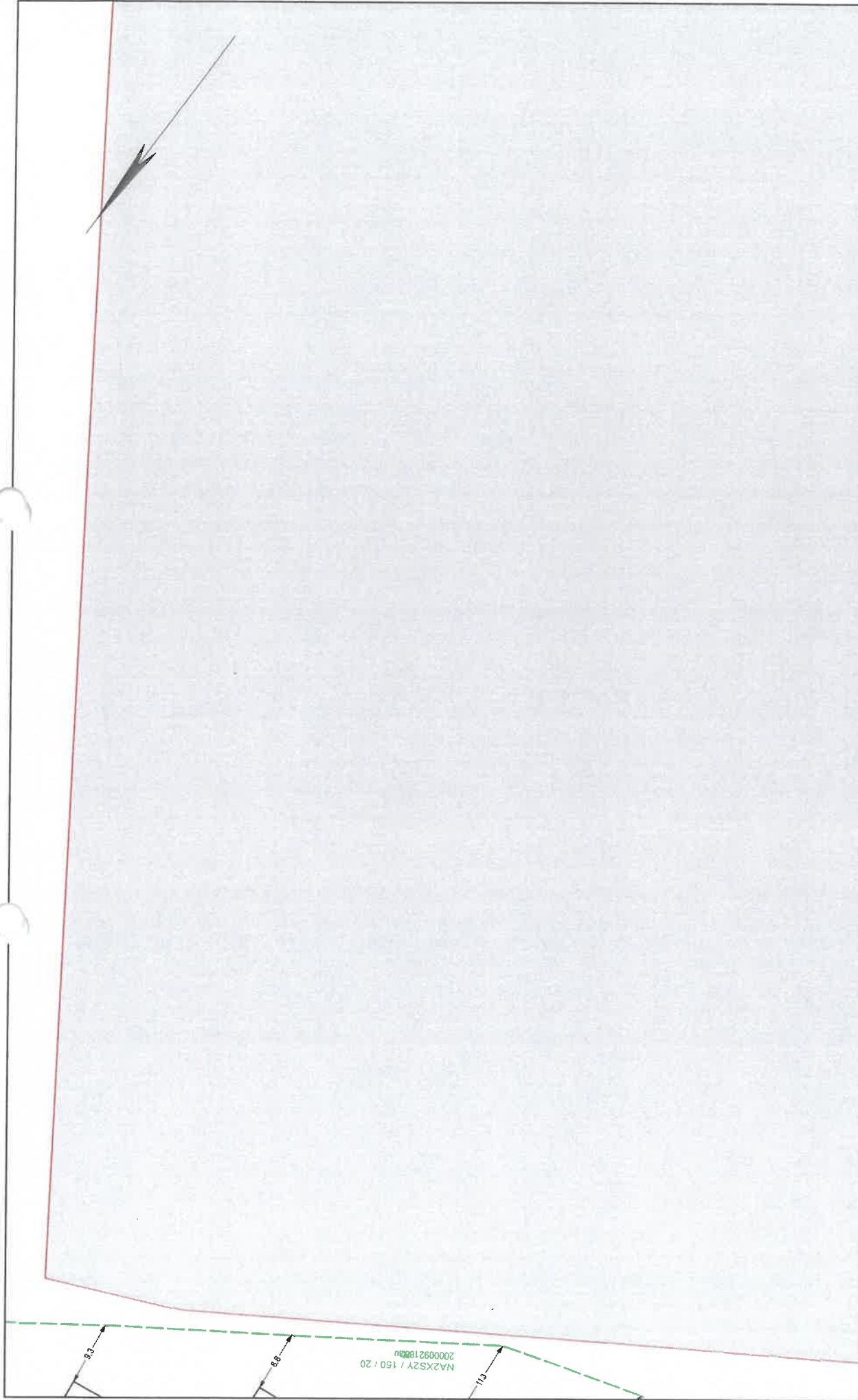
<div>e.dis</div>		<div>Die Karte ist Eigentum der EDIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss ordnungsgemäß entsorgt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.</div>	1:500
<div>Kartenname: Strom-NSP</div> <div>Anfragenummer: 1459413-EDIS</div> <div>Plannummer: 6</div> <div>zuständig: MB Neubukow</div> <div>Ausgabedatum: 15.05.2025</div>		<div>Ort/Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad</div> <div>Straße: Ahornweg 6</div>	<div>Farblegende</div> <div><div><div>■</div>Strom-HS</div><div><div>■</div>Strom-MH</div><div><div>■</div>Strom-NS</div><div><div>■</div>Gas-HD</div><div><div>■</div>Gas-MD</div><div><div>■</div>Gas-ND</div><div><div>■</div>Straßenbel.</div></div>



		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss datentechnisch unberührt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
Kartenname: Strom-MSP		Ort/Ortsteil: Boltentham, Ostseebad		
Anfragenummer: 1459413-EDIS		Straße: Ahornweg 6		
Plannummer: 1				
zuständig: MB Neubukow				
Ausgabedatum: 15.05.2025				
<div><div></div><div>Farblegende</div><div><div><div>Strom-HS</div><div>Strom-MS</div><div>Strom-NS</div><div>Strom-ND</div><div>Gas-HS</div><div>Gas-MS</div><div>Gas-ND</div><div>Stratenbe.</div></div></div></div>				



<div> <div>e.dis</div> <div> <p>Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und darf nicht für andere Zwecke weitergegeben werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.</p> </div> </div>		1:500
<div> <div> <div>Kartenname: Strom-MSP</div> <div>Anfragenummer: 1459413-EDIS</div> <div>Plannummer: 2</div> <div>zuständig: MB Neubukow</div> <div>Ausgabedatum: 15.05.2025</div> </div> <div> <div>Ort/Ortsteil: Boltzenhagen, Ostseebad</div> <div>Straße: Ahornweg 6</div> </div> </div>		<div> <div>Farblegende</div> <div> <div>Strom-HS</div> <div>Strom-MS</div> <div>Strom-NS</div> <div>Fernwärme</div> <div>Gas-HD</div> <div>Gas-MD</div> <div>Gas-ND</div> <div>Straßenbel.</div> </div> </div>



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E-DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datentechnisch geschützt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

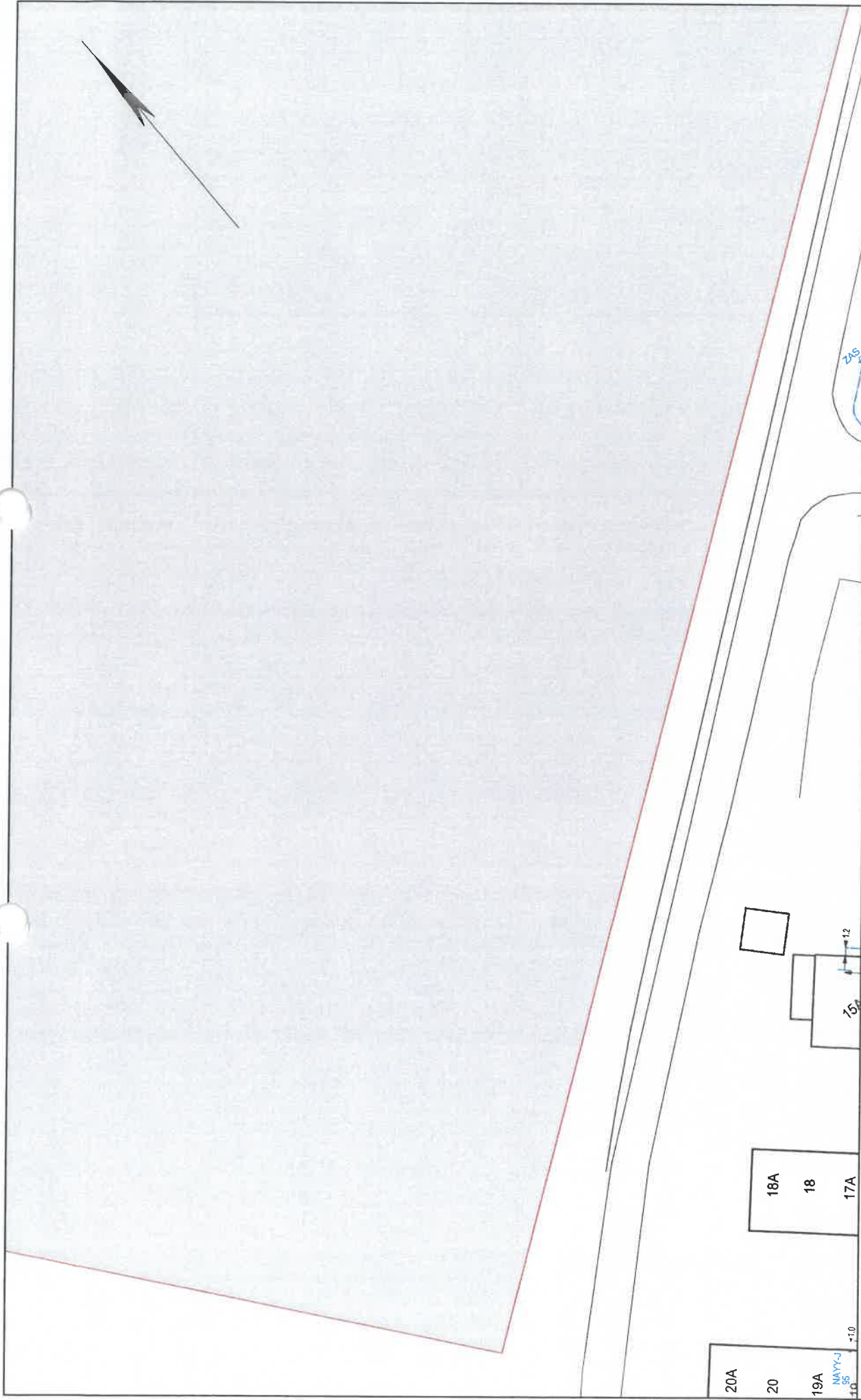
1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1459413-EDIS
Plannummer: 1
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 15.05.2025

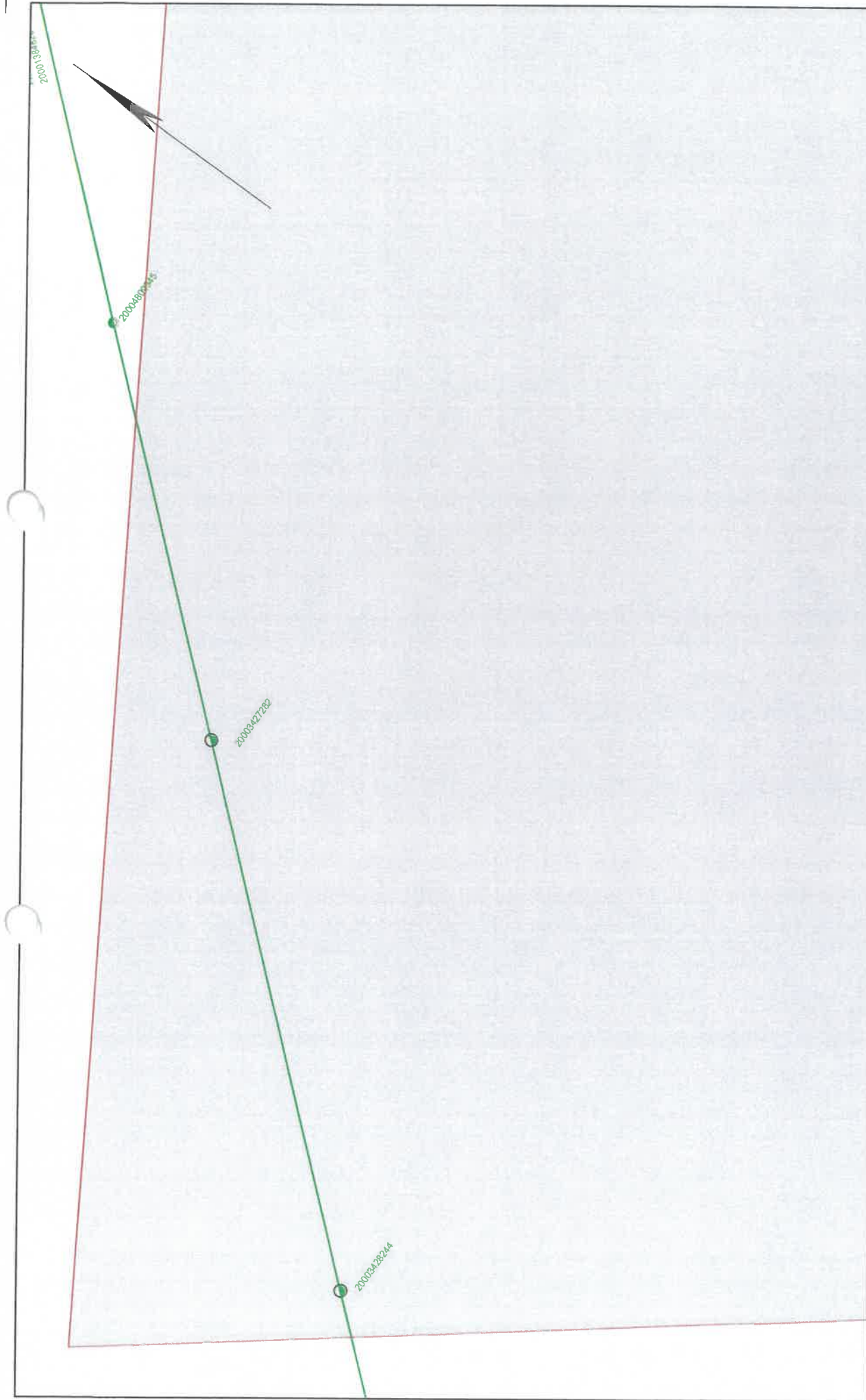
Ort/Ortsteil: Boltzenhagen, Ostseebad

Straße: Ahornweg 6

Farblegende
■ Storn-MS
■ Storn-MS
■ Storn-MS
■ Fernmelde
■ Gas-HD
■ Gas-MD
■ Gas-ND
■ Straßenbel.



Die Karte ist Eigentum der E.D.I.S. Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
e.dis		
Kartenname: Gesamtmedienplan	Ort/Ortsteil: Boltentshagen, Ostseebad	
Anfragenummer: 1459413-EDIS	Straße: Ahornweg 6	
Plannummer: 6		
zuständig: MB Neubukow		
Ausgabedatum: 15.05.2025		
Farblegende		
■ Strom-MS		
■ Strom-MS		
■ Strom-MS		
■ Fernwärme		
■ Gas-HD		
■ Gas-LD		
■ Gas-ND		
■ Straßenbel.		



e.dis		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen. Verbreitung oder Nachdruck ist untersagt. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.	1:500
Kartenname: Gesamtmedienplan		Ort/Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad	
Anfragenummer: 1459413-EDIS	Plannummer: 2	Straße: Ahornweg 6	
zuständig: MB Neubukow			
Ausgabedatum: 15.05.2025			
		Farblegende ■ Strom-HS ■ Strom-MS ■ Strom-NS ■ Fernwärme ■ Gas-HD ■ Gas-MD ■ Gas-ND ■ Straßenfot.	

BOL TENHAGEN EN
1000000831

Kü

e.dis

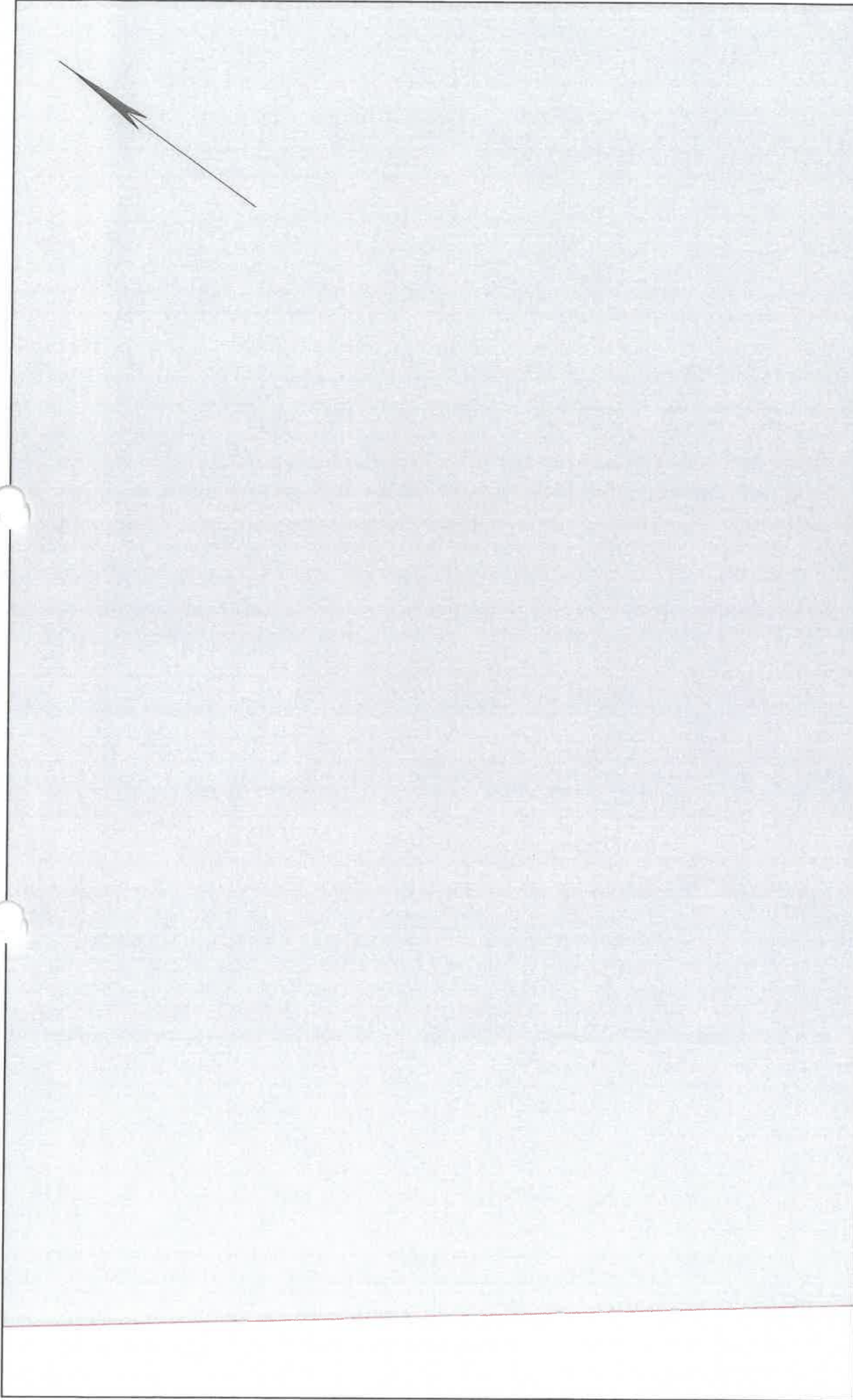
1:500


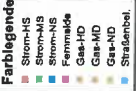
Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den eigenen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datentechnisch abgesichert werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1459413-EDIS
Plannummer: 7
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 15.05.2025

Ort/Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad
Straße: Ahornweg 6

Farblegende
Strom-NS
Strom-MS
Strom-NS
Fernmelde
Gas-HD
Gas-MD
Gas-ND
Straßenbel.



		Die Karte ist Eigentum der EDIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
Kartenname: Gesamtmedienplan		Ort/Ortsteil: Boffenhagen, Ostseebad		
Anfragenummer: 14594.13-EDIS		Straße: Ahornweg 6		
Plannummer: 3				
zuständig: MB Neubukow				
Ausgabedatum: 15.05.2025				
Farblegende				
				

Boltontragen

24. 11. 14

+J01

L1 Waskömig M87/13 00621m

L2 TF-Kabel A3692/13 12046m

L3 TF-Kabel A3692/13 12035m

+J02

L1 Nexans 3624/07 2661m

L2 - I - 2439m

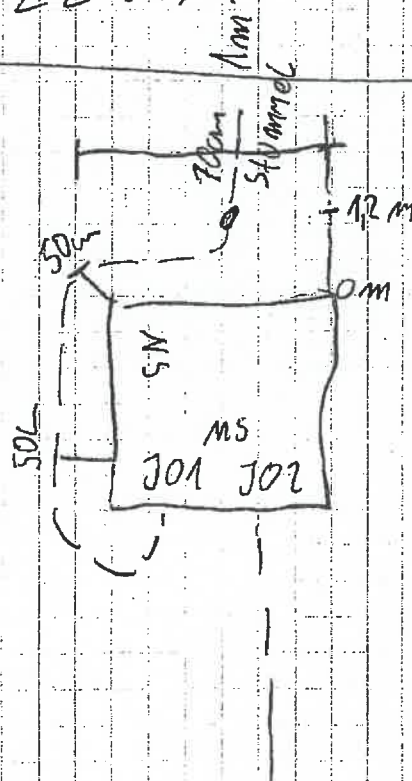
L3 - II - 2219m

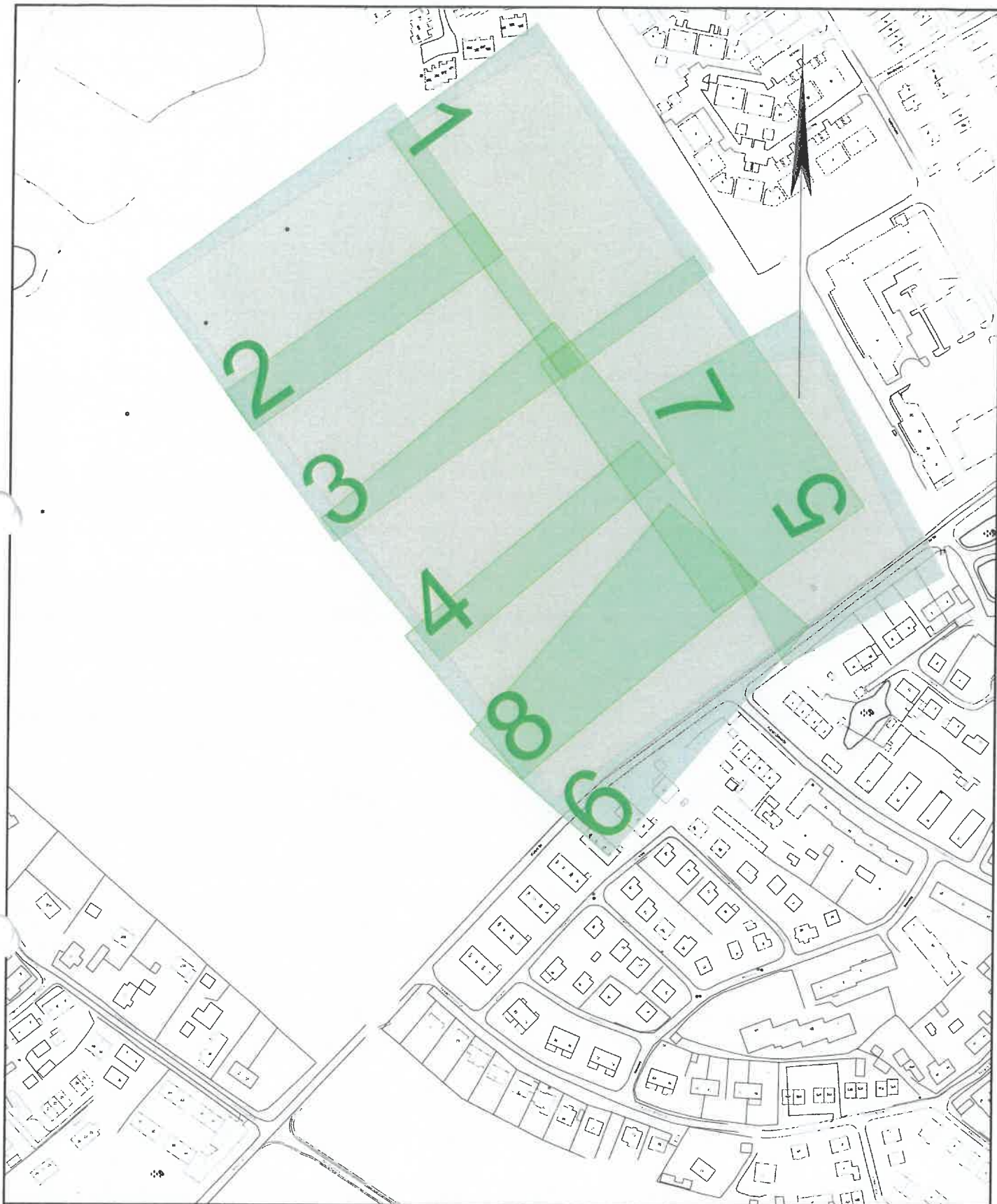
Muffe

L1 00629m

L2 12055m

L3 12044m





e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:3307

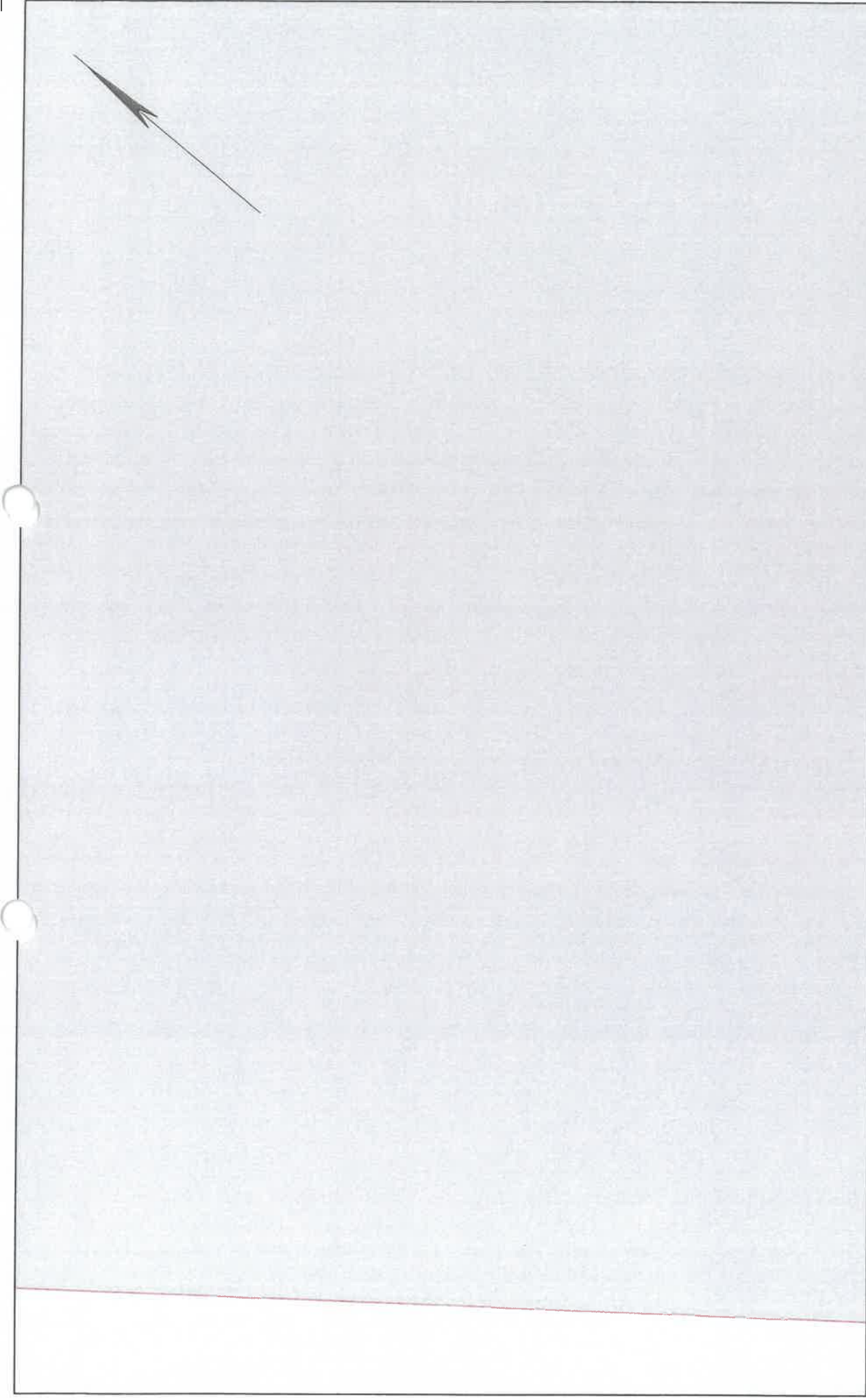
Kartenname: Index
Anfragenummer: 1459413-EDIS
Plannummer:
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 15.05.2025



Ort/Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad

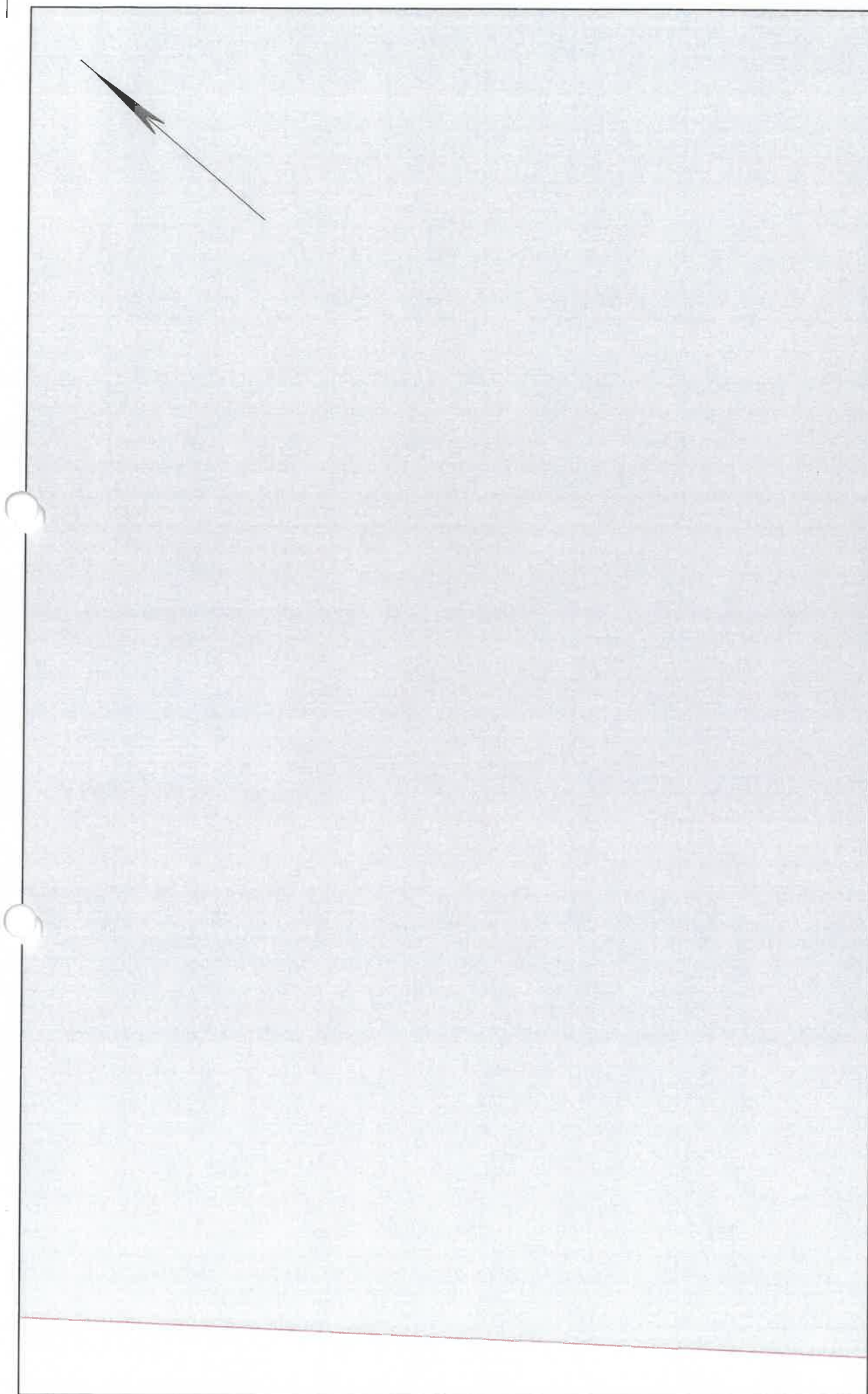
Straße: Ahornweg 6


Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



		Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen. Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweise, Nachdruck oder Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der E.DIS Netz GmbH.	1:500
Kartenname: Gesamtmedienplan		Ort/Ortsteil: Boltentham, Ostseebad	 Farblegende Strom-1S Strom-1M Strom-1S Fernwärme Gas-HD Gas-MD Gas-HD Strom-1M
Anfragenummer: 1459413-EDIS		Straße: Ahornweg 6	
Plannummer: 8			
zuständig: MB Neubukow			
Ausgabedatum: 15.05.2025			



	Die Karte ist Eigentum der EDIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss datentechnisch geschützt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung ist ohne Genehmigung des Eigentümers.		1:500															
	Farblegende <table border="0"><tr><td>■</td><td>Strom-NS</td></tr><tr><td>■</td><td>Strom-MB</td></tr><tr><td>■</td><td>Strom-NS</td></tr><tr><td>■</td><td>Fernwärme</td></tr><tr><td>■</td><td>Gas-HD</td></tr><tr><td>■</td><td>Gas-MD</td></tr><tr><td>■</td><td>Gas-ND</td></tr><tr><td>■</td><td>Straßenbel.</td></tr></table>			■	Strom-NS	■	Strom-MB	■	Strom-NS	■	Fernwärme	■	Gas-HD	■	Gas-MD	■	Gas-ND	■
■	Strom-NS																	
■	Strom-MB																	
■	Strom-NS																	
■	Fernwärme																	
■	Gas-HD																	
■	Gas-MD																	
■	Gas-ND																	
■	Straßenbel.																	
Kartenname: Gesamtmedienplan Anfragenummer: 1459413-EDIS Plannummer: 4 zuständig: MB Neubukow Ausgabedatum: 15.05.2025		Ort/Ortsteil: Boltentzen, Ostseebad Straße: Ahornweg 6																



Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1459413-EDIS
Plannummer: 5
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 15.05.2025

Ort/Ortsteil:	Boltenhagen, Ostseebad
Straße:	Ahornweg 6

Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Femmeide
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



Störungsnummer:
03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH, Bellevue 7, 23968 Gägelow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

HanseGas GmbH
Schleswig-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

www.hansegas.com

Ihr Ansprechpartner

Center Gägelow
T 0 38 41-62 61 44 20

Leitungsauskunft-Gaegelow
@hansegas.com

Datum
15. Mai 2025

Leitungsauskunft: 1459410-HANG

Adresse: Boltenhagen, Ostseebad, Wichmannsdorfer Straße 19a

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB

Erstellt am: 15.05.2025

Guten Tag,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben unser Planwerk für Sie geprüft: Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Die Einzelheiten sehen Sie in der Leitungsauskunft im Anhang. **Sie ist ausschließlich für Ihr oben genanntes Projekt bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.**

Unsere Stellungnahmen erhalten Sie separat.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der edis Netz GmbH.

	Lagepläne		Sicherheitsrelevante Einbauten
	betroffen	nicht betroffen	Kontaktaufnahme mit dem Center erforderlich
Gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärme:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Diese Auskunft ist gültig für folgende Netzbetreiber. Die gekennzeichneten Netzbetreiber sind betroffen.

Netzbetreiber		Störungsnummer
Gasversorgung Wismar Land	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75
Gasversorgung Vorpommern Netz	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75
HanseWerk Natur GmbH	<input type="checkbox"/>	T 0 40-2 37 82 79 10
HanseGas GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH
Schleswig-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

Geschäftsführung:
Steffen Bandelow
Małgorzata Cybulska
Lisa Hebenstreit

Bitte beachten Sie die beiliegenden Leitungsschutzanweisungen!

Datum
15. Mai 2025

Wichtig:

Die Stellungnahme des Centers erhalten Sie fristgerecht in den nächsten Tagen.

Bitte warten Sie diese unbedingt ab, denn Sie müssen Sie zwingend in Ihrer weiteren Planung berücksichtigen.

Informieren Sie sich bei uns über den Stand der Verlegung unserer **geplanten** Leitungen. Sollte sich nach Beginn der Baumaßnahme herausstellen, dass Umverlegungsarbeiten unsererseits erforderlich werden, setzen Sie sich bitte umgehend mit uns im Center in Verbindung.

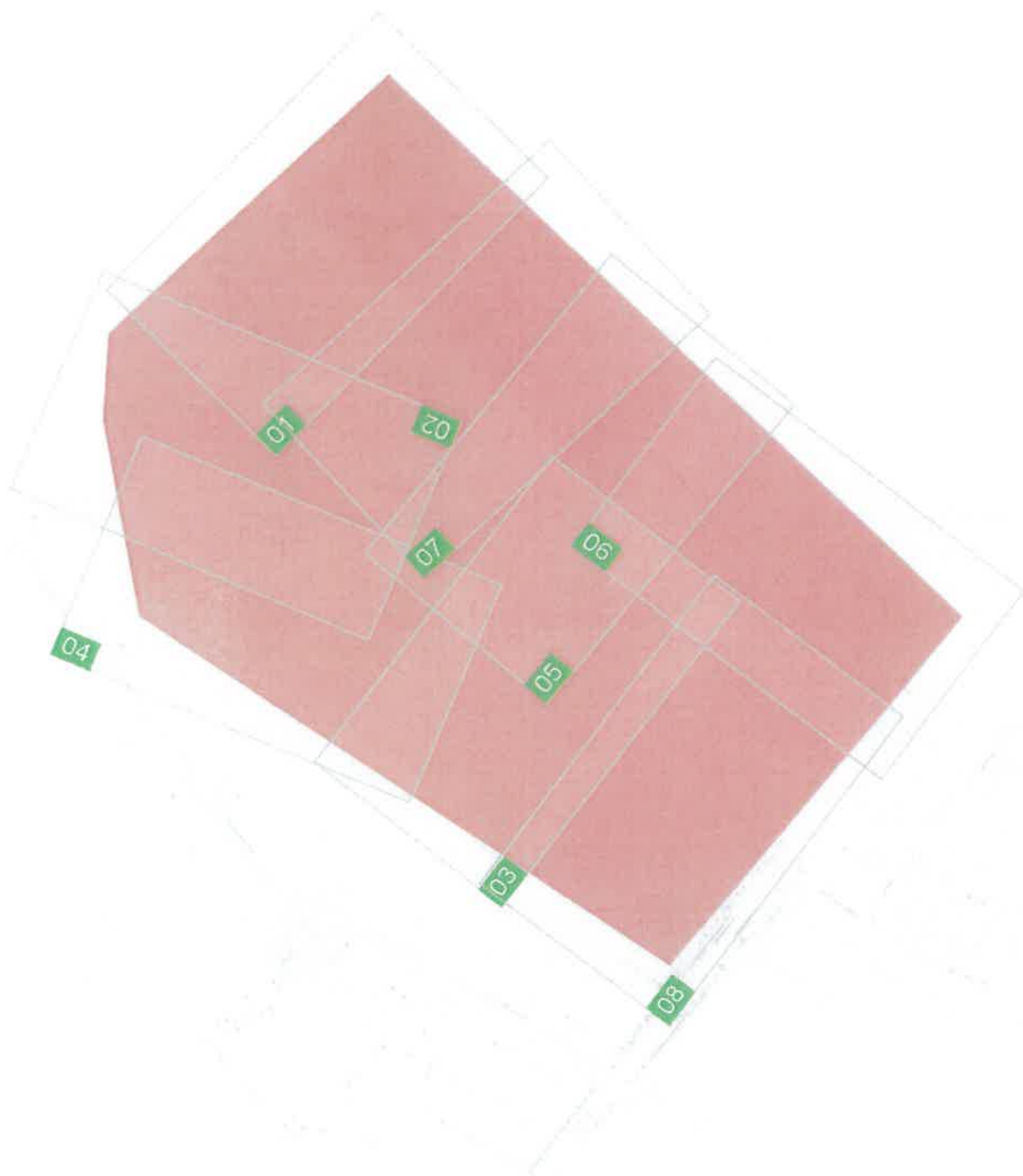
Sie müssen sicherstellen, dass die Versorgungsanlagen durch die Baumaßnahme nicht nachhaltig beeinflusst werden.

Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte mit Angabe Ihrer Leitungsauskuft-Nummer an das Center. Sofern uns Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger bzw. Verursacher zu tragen.

Freundliche Grüße aus Gägelow
Center Gägelow

Anlagen:

- Gas
- Index
- Legende
- Leitungsschutzanweisung
- Leitungsschutzanweisung Gashochdruckleitungen
- Merkblatt_zum_Schutz_der_Verteilungsanlagen



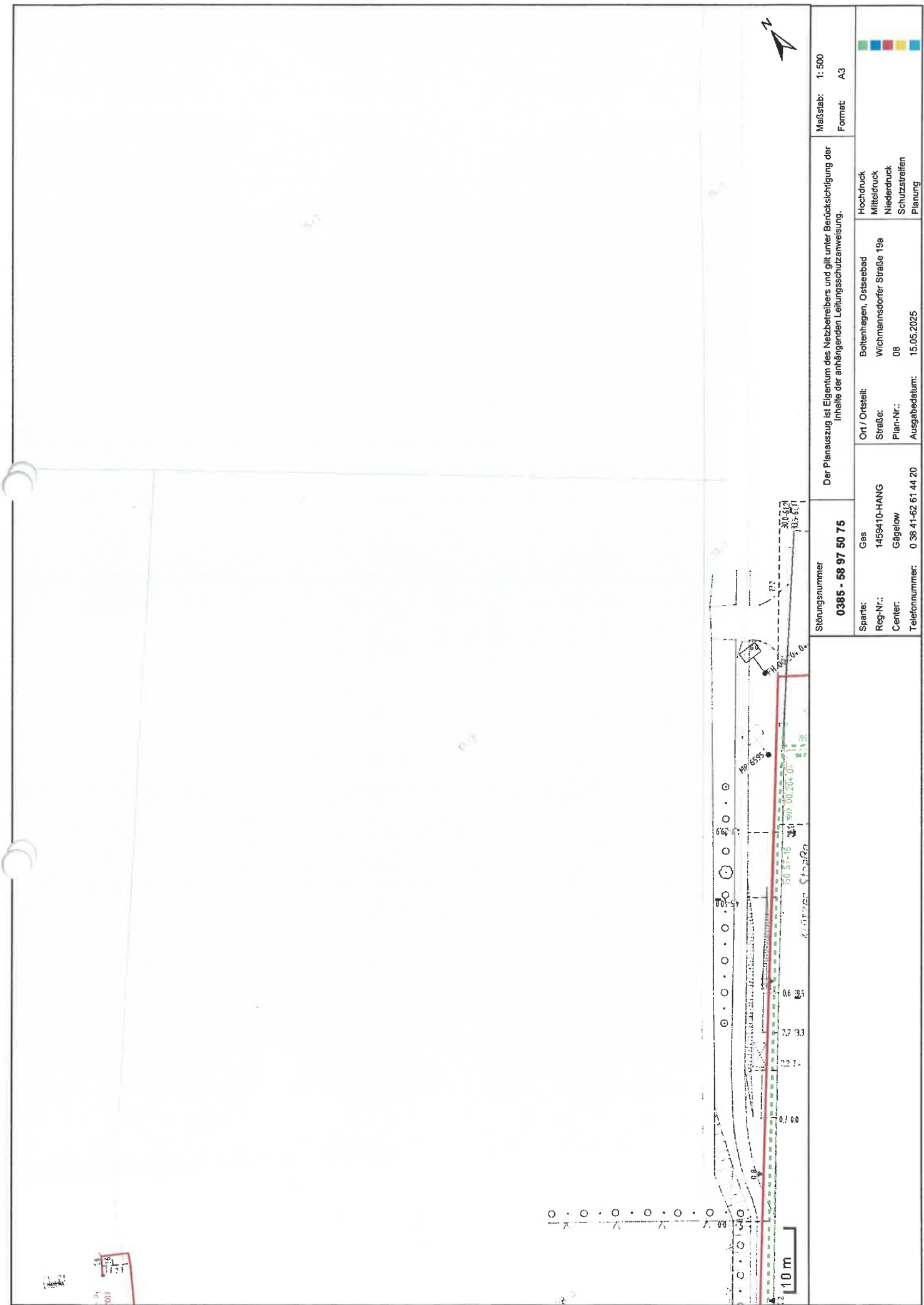
100 m



Störungsnummer 0385 - 58 97 50 75		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 3245 Format: A4
Sparte:	Index	Ort / Ortsteil:	Boltenhagen, Ostseebad	
Reg-Nr.:	1459410-HANG	Straße:	Wichmannsdorfer Straße 19a	
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	01	
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	15.05.2025	



<div>Störungsnummer 0385 - 58 97 50 75</div>	Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.				Maßstab: 1: 500 Format A3
	Sparte: Gas	Ort / Ortsteil: Boitenhegen, Ostseebad	Hochdruck		
	Reg-Nr.: 1459410-HANG	Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a	Mitteldruck		
	Center: Gägelow	Plan-Nr.: 03	Niederdruck		
	Telefonnummer: 0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum: 15.05.2025	Schutzstreifen Planung		



Stöbungsnummer 0385 - 58 97 50 75		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 500 Format: A3
Sparte: Gas	Ort / Ortsteil: Bollenhagen, Ostseebad	Hochdruck		
Reg-Nr.: 1459410-HANG	Straße: Wichmannsdorfer Straße 19a	Mitteldruck		
Center: Gägelow	Plan-Nr.: 08	Niederdruck		
Telefonnummer: 0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum: 15.05.2025	Schutzstreifen Planung		

II. 16a



Störungsnummer:
03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH, Bellevue 7, 23968 Gägelow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

HanseGas GmbH
Schleswig-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

www.hansegas.com

Ihr Ansprechpartner

Center Gägelow
T 0 38 41-62 61 44 20

Leitungsauskunft-Gägelow
@hansegas.com

Datum
15. Mai 2025

Leitungsauskunft: 1459413-HANG

Adresse: Boltenhagen, Ostseebad, Ahornweg 6

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB

Erstellt am: 15.05.2025

Guten Tag,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben unser Planwerk für Sie geprüft: Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Die Einzelheiten sehen Sie in der Leitungsauskunft im Anhang. **Sie ist ausschließlich für Ihr oben genanntes Projekt bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.**

Unsere Stellungnahmen erhalten Sie separat.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der edis Netz GmbH.

	Lagepläne		Sicherheitsrelevante Einbauten
	betroffen	nicht betroffen	Kontaktaufnahme mit dem Center erforderlich
Gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärme:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Diese Auskunft ist gültig für folgende Netzbetreiber. Die gekennzeichneten Netzbetreiber sind betroffen.

Netzbetreiber		Störungsnummer
Gasversorgung Wismar Land	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75
Gasversorgung Vorpommern Netz	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75
HanseWerk Natur GmbH	<input type="checkbox"/>	T 0 40-2 37 82 79 10
HanseGas GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH
Schleswig-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

Geschäftsführung:
Steffen Bandelow
Malgorzata Cybulska
Lisa Hebenstreit

Bitte beachten Sie die beiliegenden Leitungsschutzanweisungen!

Datum
15. Mai 2025

Wichtig:

Die Stellungnahme des Centers erhalten Sie fristgerecht in den nächsten Tagen.

Bitte warten Sie diese unbedingt ab, denn Sie müssen Sie zwingend in Ihrer weiteren Planung berücksichtigen.

Informieren Sie sich bei uns über den Stand der Verlegung unserer **geplanten** Leitungen. Sollte sich nach Beginn der Baumaßnahme herausstellen, dass Umverlegungsarbeiten unsererseits erforderlich werden, setzen Sie sich bitte umgehend mit uns im Center in Verbindung.

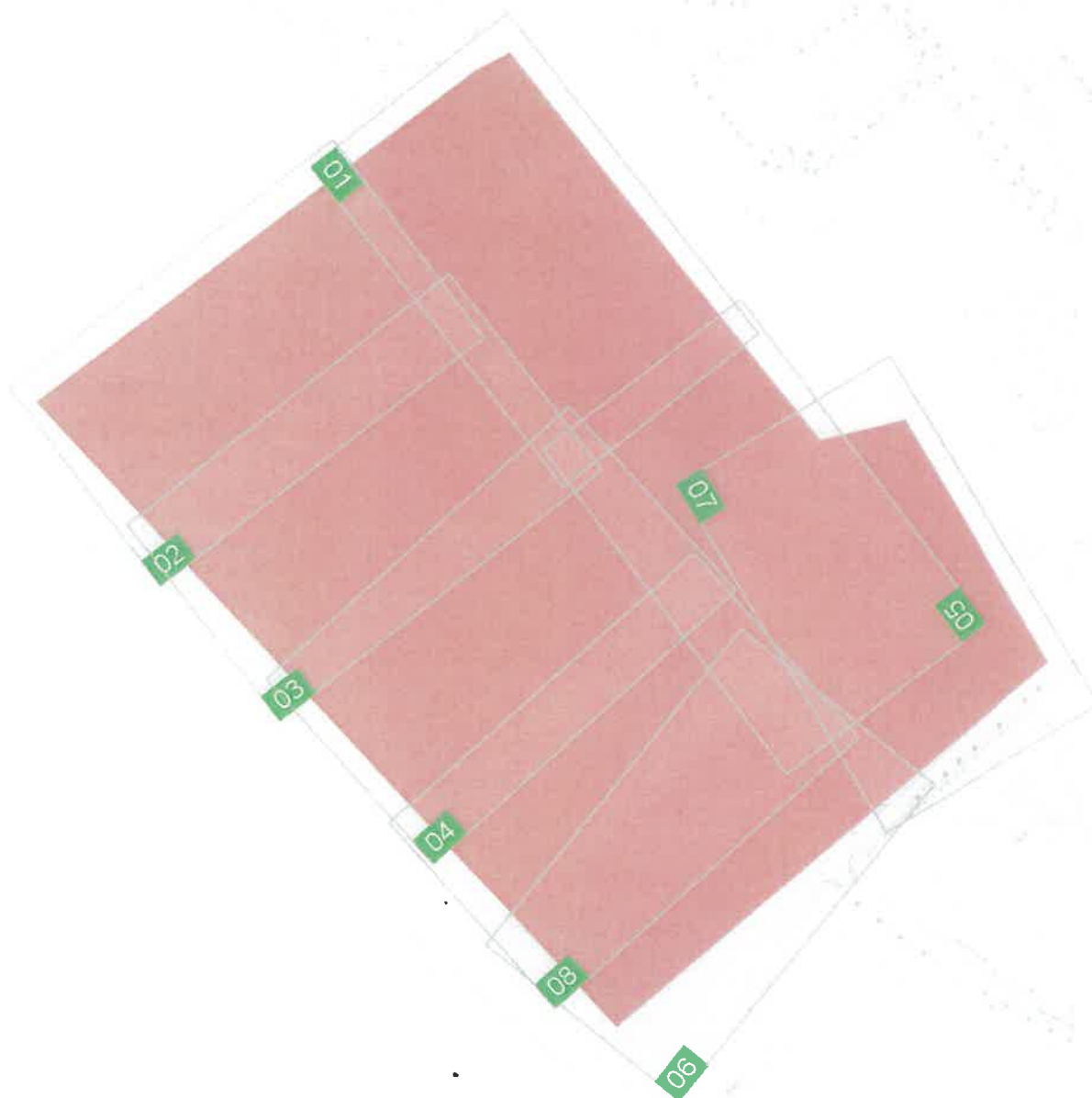
Sie müssen sicherstellen, dass die Versorgungsanlagen durch die Baumaßnahme nicht nachhaltig beeinflusst werden.

Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte mit Angabe Ihrer Leitungsauskuft-Nummer an das Center. Sofern uns Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger bzw. Verursacher zu tragen.

Freundliche Grüße aus Gägelow
Center Gägelow

Anlagen:

- Gas
- Index
- Legende
- Leitungsschutzanweisung
- Merkblatt_zum_Schutz_der_Verteilungsanlagen



100 m



Störungsnummer

0385 - 58 97 50 75

Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.

Maßstab: 1: 3328

Format: A4

Sparte: Index
Reg-Nr.: 1459413-HANG
Center: Gägelow
Telefonnummer: 0 38 41-62 61 44 20

Ort / Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad
Straße: Ahornweg 6
Plan-Nr.: 01
Ausgabedatum: 15.05.2025

Von: Heidtmann, Jens <Jens.Heidtmann@hansegas.com>
Gesendet: 25.06.2025 14:42
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Auskunftsnummer 1459410 und 1459413, 9. Änderung FNP der
Gemeinde Boltenhagen - Stellungnahme
Anlagen: Planzeichnung_Vorentwurf (2).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 Damen und Herren,

wir beziehen uns auf den o.g. Auskunftsfall und nehmen folgendermaßen Stellung:

Zum Schutz der entlang der Klützer Str. in Boltenhagen vorhandenen Hochdruck- und Niederdruckgasleitungen sowie des mitverlegten Informations-/Steuerkabels in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende

Hinweise/Forderungen zu beachten:

Der Verlauf der Trasse ist oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung der Gasleitung mit Bitum/Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen).

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine eigene Leitungsauskunft einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Einen Planauszug haben Sie bereits über unser Auskunftsportaal erhalten.

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Freundliche Grüße
Jens Heidtmann



Kundenbetreuung
T 03841 6261 4420
M 0160 2715 576
jens.heidtmann@hansegas.com



HanseGas GmbH
Mühlenkamp 6
23970 Hornstorf OT Kritzow
www.hansegas.com

Sitz: Quickborn, Amtsgericht Pinneberg, HRB 12571 PI
Geschäftsführung: Steffen Bandelow, Malgorzata Cybulska, Lisa Hebenstreit



E-Mail drucken? Lieber Umwelt schonen.

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel
Frau Antje Burda
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ansprechpartner **Ute Hiller**
Telefon **0341/3504-461**
E-Mail **leitungsauskunft@gdmcom.de**
Unser Zeichen **PE-Nr.: 05269/25**
Reg.-Nr.: 05269/25

**PE-Nr. bei weiterem
Schriftverkehr bitte unbedingt
angeben!**

Datum **19.05.2025**

9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Vorentwurf

Ihre Anfrage/n vom: **an: Ihr Zeichen:**
E-Mail mit Download-Link 15.05.2025 **GDMCOM**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.986763, 11.191215

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Vorentwurf**

PE-Nr.: 05269/25

Reg.-Nr.: 05269/25

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

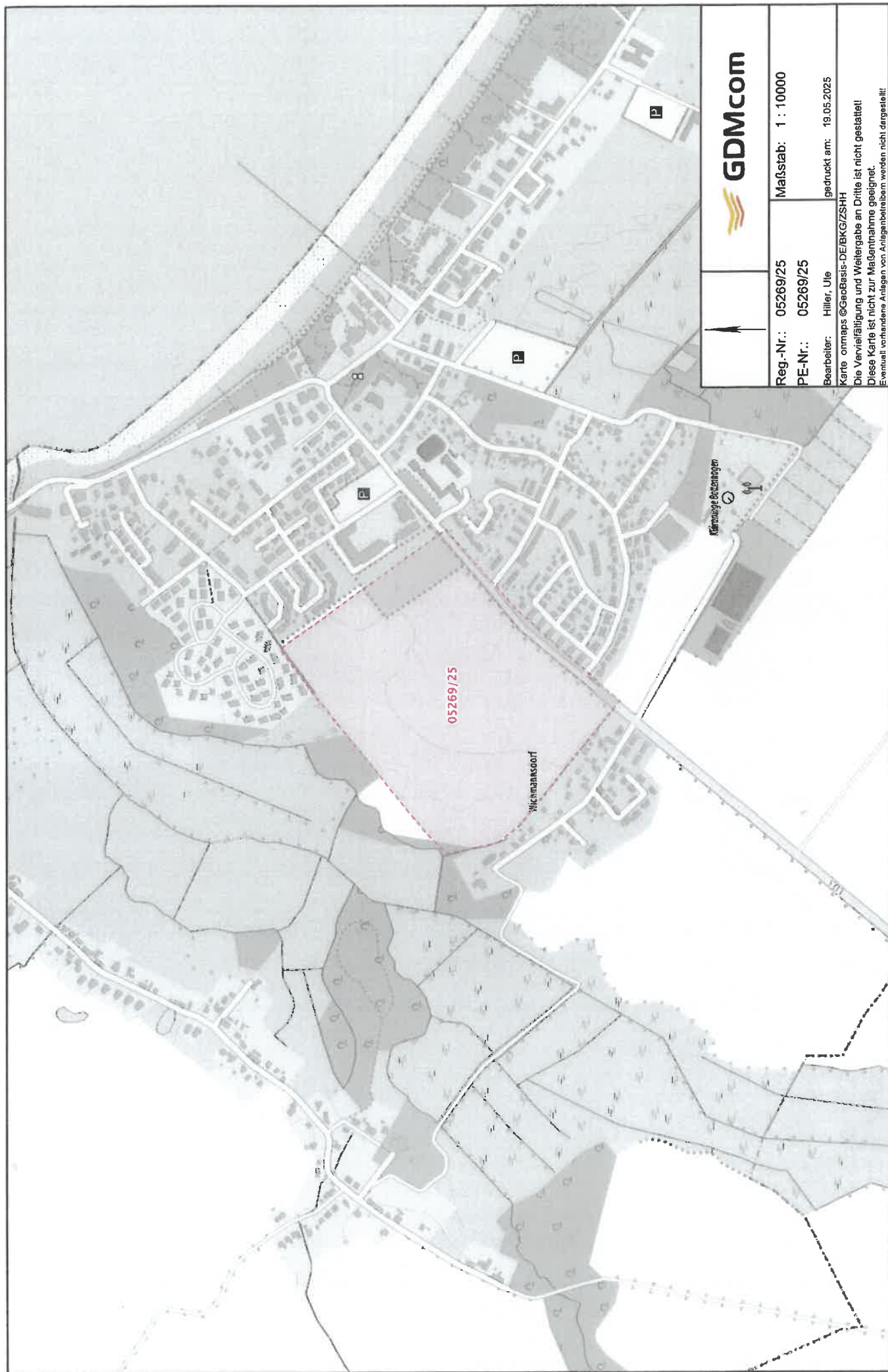
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
19.05.2025

Unser Zeichen
2023-005327-02-OGZ

Ansprechpartner
Team Fremd- und Bauleitplanung

Telefon-Durchwahl
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
AB

Ihre Nachricht vom
15.05.2025

Vorsitzende des Aufsichtsrates
Catherine Vandenborre

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchering

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

**9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen im Zusammenhang mit der der Aufstellung der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 38 - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Burda,

Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung:

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 – 18439 Stralsund



Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearb.: Frau Günther
Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1575/25

Az. 506/13074/483-2025

Ihr Zeichen / vom
15.05.2025
AB, 15.05.2025

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
890 34

Datum
10.06.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG), aber Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Im südlichen Bereich des Vorhabens verläuft nördlich der Klützer Straße eine Gas-Hochdruckleitung der HanseGas GmbH. Die Zugänglichkeit sowie das Freihalten des Sicherheitsstreifens sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Pipelineintegrität darf nicht beeinträchtigt und die Leitung nicht überbaut werden. Für Ihre weitere Planung bzw. notwendiger Abstimmungen im Bereich der Leitung wenden Sie sich bitte an die HanseGas GmbH. Die Vorhabenträgerin wird Ihnen Auskunft zur genauen Lage der Gasleitung erteilen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i. V. m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz

Hausanschrift:

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

II.20

Burda, A.

Von: Lummer, Sebastian <Sebastian.Lummer@wsv.bund.de>
Gesendet: Montag, 2. Juni 2025 08:47
An: Burda, A.
Cc: Lansmann, Dirk; Kiehn, Sabine
Betreff: [EXTERN]Stellungnahme - 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee
38055-213.02/301/OSLM

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

- Ihre E-Mail vom 15.05.2025

gegen die 9.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwehlungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lummer

Wasserstraßenüberwachung
Fachbereich Schifffahrt

Telefon: +49 3831 249 330

E-Mail: sebastian.lummer@wsv.bund.de

Anschrift: Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSA Ostsee)
Wamper Weg 5, 18439 Stralsund; Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck

Web: <http://www.wsa-ostsee.wsv.de>

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA Ostsee verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt der GDWS abrufen: <https://www.gdws.wsv.bund.de/Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

Burda, A.

Von: Ev.-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg - Kirchenkreisverwaltung
<kirchenkreisverwaltung@elkm.de>
Gesendet: Montag, 2. Juni 2025 08:07
An: Burda, A.
Betreff: [EXTERN]AW: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

Von: Lüders, Stephan Georg <StephanGeorg.Lueders@elkm.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. Mai 2025 07:36
An: Ev.-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg - Kirchenkreisverwaltung <kirchenkreisverwaltung@elkm.de>
Betreff: AW: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ev. Luth. Kirchenkreis Mecklenburg hat keine Einwände zu dem benannten Projekt in Boltenhagen.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Georg Lüders



Evangelisch-Lutherischer
Kirchenkreis Mecklenburg

Kirchenkreisverwaltung

Stephan Georg Lüders

Fachbereichsleiter Liegenschaften und Friedhof

St. Jürgens Weg 23, 18243 Güstrow

Tel +49 3843 4647-411

Mobil +49 160 7890197

StephanGeorg.Lueders@elkm.de

www.kirche-mv.de

Von: Ev.-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg - Kirchenkreisverwaltung <kirchenkreisverwaltung@elkm.de>

Gesendet: Freitag, 16. Mai 2025 09:42

An: Lüders, Stephan Georg <StephanGeorg.Lueders@elkm.de>

Betreff: WG: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Von: Burda, A. <a.burda@kluetzer-winkel.de>

Gesendet: Donnerstag, 15. Mai 2025 17:50

An: 'poststelle@aflwm.mv-regierung.de' <poststelle@aflwm.mv-regierung.de>;

'bauleitplanung@nordwestmecklenburg.de' <bauleitplanung@nordwestmecklenburg.de>; 'poststelle@staluwm.mv-regierung.de' <poststelle@staluwm.mv-regierung.de>; 'poststelle@lung.mv-regierung.de' <poststelle@lung.mv-regierung.de>;

'sba-sn@sbv.mv-regierung.de' <sba-sn@sbv.mv-regierung.de>; 'poststelle@lakd-mv.de'

<poststelle@lakd-mv.de>; 'raumbezug@laiv-mv.de' <raumbezug@laiv-mv.de>; 'abteilung3@lpbk-mv.de'

<abteilung3@lpbk-mv.de>; 'peter.rabe@lfoa-mv.de' <peter.rabe@lfoa-mv.de>; 'baiudbwtoeb@bundeswehr.org'

<baiudbwtoeb@bundeswehr.org>; 'sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de' <sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de>;

'wbv_wismar@wbv-mv.de' <wbv_wismar@wbv-mv.de>; 'info@zweckverband-gvm.de' <info@zweckverband-gvm.de>;

T NL Ost PTI 23 Eingaben Dritter@telekom.de; 'dirk.schneider@e-dis.de' <dirk.schneider@e-dis.de>;

'leitungsauskunft-mv@hansegas.com' <leitungsauskunft-mv@hansegas.com>; 'leitungsauskunft@gdmcom.de'

<leitungsauskunft@gdmcom.de>; 'leitungsauskunft@50hertz.com' <leitungsauskunft@50hertz.com>;

'poststelle@ba.mv-regierung.de' <poststelle@ba.mv-regierung.de>; 'wsa-ostsee@wsv.bund.de' <wsa-ostsee@wsv.bund.de>;

Ev.-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg - Kirchenkreisverwaltung

<kirchenkreisverwaltung@elkm.de>; 'FM-Rostock@bundesimmobilien.de' <FM-Rostock@bundesimmobilien.de>;

'info@schwerin.ihk.de' <info@schwerin.ihk.de>; 'info@hwk-schwerin.de' <info@hwk-schwerin.de>;

'landgesellschaft@lgm.de' <landgesellschaft@lgm.de>; 'info@nahbus.de' <info@nahbus.de>; 'poststelle@sn.sbl-

mv.de' <poststelle@sn.sbl-mv.de>; 'PB24.TOEB@dwd.de' <PB24.TOEB@dwd.de>; 'poststelle.hza-

stralsund@zoll.bund.de' <poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de>; 'st.laurentius-wismar@t-online.de' <st.laurentius-wismar@t-online.de>;

'poststelle@lm.mv-regierung.de' <poststelle@lm.mv-regierung.de>; 'mecklenburg-

vorpommern@bvvg.de' <mecklenburg-vorpommern@bvvg.de>; Feuerwehr <Feuerwehr@kluetzer-winkel.de>;

'eila.karitzki-krischke@vodafone.com' <eila.karitzki-krischke@vodafone.com>; 'Harald.Lubosch@dfmg.de'

<Harald.Lubosch@dfmg.de>; 'o2-mw-BImSchG@telefonica.com' <o2-mw-BImSchG@telefonica.com>;

'PlanungNe3Schwerin@kabeldeutschland.de' <PlanungNe3Schwerin@kabeldeutschland.de>; 'lgs@nabu-mv.de'

<lgs@nabu-mv.de>; 'bund.mv@bund.net'; 'info@lvj-mecklenburg-vorpommern.de'; 'info@lav-mv.de' <[info@lav-](mailto:info@lav-mv.de)

[mv.de](mailto:info@lav-mv.de)>; 'geschaeftsstelle@sdw-mv.de'; 'info@vla-mv.de'

Cc: 'Planungsbüro Mahnel (Sekretariat)' <sekretariat@pbm-mahnel.de>; 'Planungsbüro Mahnel' <[mahnel@pbm-](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

[mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)>; 'Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)' <k.bentin@pbm-mahnel.de>; Tesche, J. <[j.tesche@kluetzer-](mailto:j.tesche@kluetzer-winkel.de)

[winkel.de](mailto:j.tesche@kluetzer-winkel.de)>

Betreff: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen das Anschreiben sowie die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38.

Hier: Informationen über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Diese Unterlagen stehen Ihnen auch im Bau- und Planungsportal unter

https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Plaene_in_Aufstellung sowie auf der Website des Amtes Klützer Winkel unter der Adresse <https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php> zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Antje Burda

Sachbearbeiterin Bauleitplanung



Telefon: 038825 / 393-406
Fax: 038825 / 393-710
Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Web: www.kluetzer-winkel.de
Anschrift: **Schloßstraße 1, 23948 Klütz**

Prüfen Sie dem Umweltschutz zuliebe, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist.

Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechperson:
Ulrika Krapalies
Telefon:
+49698062-4151
E-Mail:
pb24.toeb@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24A/07.59.04/
PB24MV_072-2025
Bei Schriftwechsel
bitte angeben!
Fax:

UST-ID: DE221793973

Offenbach, 05. Juni 2025

Per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de

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

Ihr Schreiben vom: 15.05.2025
Ihr Zeichen: AB, 15.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

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.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ulrika
Krapalies

Digital unterschrieben
von Ulrika Krapalies
Datum: 2025.06.05
06:16:03 +02'00'

Verwaltungsbereich West

Hauptzollamt Stralsund



II.29

Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

Sachgebiet Abgabenerhebung

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeitet von: Herrn Dedow

Dienstgebäude:
Hiddenseer Straße 6
18439 Stralsund

Telefon: 03831 356- 40 03(oder -0)
Fax: 03831 356-40 50
E-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de

Bankverbindung:
IBAN DE76 1300 0000 0013 0010 33
BIC MARKDEF1130

Datum: 28. Mai 2025

Betreff 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 38
Bezug Ihr Schreiben vom 15. Mai 2025
Anlagen
GZ Z 2316 B - BB 58/2025 - B 110001
(bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf 9.
Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 38 folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen
den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B 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).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Böhning

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Burda, A.

Von: Dirk Greifenstein <greifenstein.dirk@bvvg.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. Mai 2025 16:36
An: Burda, A.
Betreff: [EXTERN]Antwort: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, BVVG AZ: 2025...

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 Burda,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre zweite E-Mail vom 15.05.2025). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier angezeigten Planungsgebiete ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG- Vermögenswerte unmittelbar von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Die BVVG verfügt aktuell in **den betroffenen Gemarkungen BOLTENHAGEN und WICHMANNSDORF über keine Eigentumsflächen mehr**. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG-Eigentumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits **hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung** daran in den beiden vorgenannten Gemarkungen. Im Fall einer Betroffenheit von BVVG-Flächen bitten wir Sie grundsätzlich um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine **rechtzeitige** flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.*

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten

Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung.

+ Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

+ Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Freundliche Grüße
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein

Gruppenleiter
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern
Werner-von-Siemens-Straße 4
19061 Schwerin
Tel.: +49 385 6434-240
Fax: +49 385 6434-133

www.bvvg.de

Geschäftsführung: Thomas Windmüller, Martin Kreienbaum
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990
USt-ID: DE 151744803
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.de/datenschutz-informationen
Eine Übersendung der Informationen in Papierform kann formlos angefordert werden.

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: 23.06.2025 15:25
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Stellungnahme S01432059, VF und VDG, Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen, AB, 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung der
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Amt Klützer Winkel - Antje Burda
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01432059
E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com
Datum: 23.06.2025
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, AB, 9. Änderung des Flächennutzungsplans im
Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2025.

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.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Landesanglerverband M-V e.V. · OT Görslow, Siedlung 18 a · 19067 Leezen

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

III.4

Ihre Zeichen
AB

Ihre Nachricht vom
15.05.2025

Unsere Zeichen
Ne/GI/Vo

Datum
10.06.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

das satzungsgemäße Ziel des LAV MV ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Hinsichtlich des Schutzes aquatischer Ökosysteme sehen wir unmittelbare Belange betroffen.

Wir verweisen auf das im Maßnahmengebiet gesetzlich geschütztes Biotop mit der Nummerierung „NWM06668“ (temporäres Kleingewässer) laut www.geoportal-mv.de. Dies sollte bei den entsprechenden Schutz- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie, den LAV MV über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Frank Gloede



Stadt Klütz

Der Bürgermeister

IV.1

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-407
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
AB, 20.06.25

20. Juni 2025

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

Entscheidung des Bürgermeisters der Stadt Klütz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 bestimmt.

Es wird von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen um Stellungnahme der Stadt Klütz zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 gebeten.

Die Belange der Stadt Klütz werden nicht berührt.

Daher äußert die Stadt Klütz weder Anregungen noch Bedenken zu o.g. Satzung.

Mit freundlichen Grüßen

J. Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz



Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

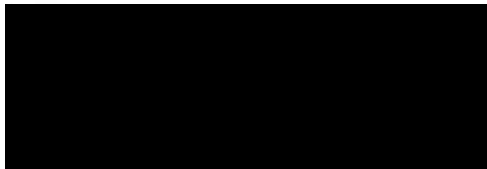
SparKasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

V.1



20.5.2025

Amt Klützer Winkel
Planung Ostseebad Boltenhagen

Änderung des Flächennutzungsplans für den B-Plan 38 Boltenhagen

Sehr geehrte Damen und Herren

Die jetzt Vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans bedeutet für uns und unser Umfeld eine deutliche Verschlechterung der Wohn und Lebensqualität in Wichmannsdorf.

Viele mit den Änderungen Verbunden Maßnahmen finden keinerlei Berücksichtigung. Zum einen sind nicht genügend Flächen für die jetzt Überproportionale Versiegelung zu erkennen. Um einen Ökologischen Umbau für eine derartige qualitativ hochwertig Wohnanlage zu schaffen können die Grünflächen nicht so geringgehalten werden, sondern einer Großzügigen Gestaltung mit viel Grün ausgewiesen werden. Damit wäre die Regen, Oberflächenwasserhaltung ökologischer.

Mit der geplanten Änderung wird die Verdichtung der Oberflächen nochmal mehr zunehmen ohne einen erkennbaren ausgewiesen Ausgleich in der Fläche zu schaffen.

Es muss in dem B-Plan erkennbar sein, wie der Ausgleich in der Fläche geschaffen werden soll. Einerseits die Regenwasserproblematisch sowie eine Begrünung.

Dieses sollte sich als Auflage im F – Plan wiederfinden.

Das jetzt zeigt, wie problematisch die Situation ist. in jedem Höhenplan, der auch Ihnen vorliegt, ist Ihnen die jetzt schon Problematische Situation Bekannt.

Von einer Fläche von etwa 4 ha läuft das Oberflächenwasser in die Ortslage Wichmannsdorf vorzugsweise dann in und über das Grundstück Nr.22, um dann weiter über andere bebaute Flächen in die Teiche zu laufen.



Mit der Ausweisung und Vergrößerung der jetzt schon großzügig ausgewiesenen Flächen für touristische Infrastruktur wird sich das Verkehrsaufkommen westlich erhöhen. Die geplante Anlage wird sicherlich zu 2/3 von Auswertigen Gästen besucht werden, um zu existieren. Das Problem wird der anfahrende und Abfahrende Verkehr sein. Da bisher noch keine Lösung für die Ausfahrt Wichmannsdorf in Sicht ist, wäre eine derartige Verdichtung des Verkehrsflusses nicht hinnehmbar. Die Gefahr für Fußgänger, Fahrradfahrer und Anwohner zu Schaden zu kommen würde immens zunehmen.

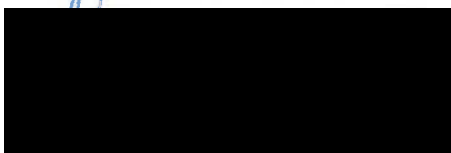
Die voraus gegangene Planung war schon mit den Erweiterungen der vorhandenen Märkte Aldi und Markant kaum zumutbar, da auch hier der zusätzliche Verkehr nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Während die Wohnnutzung die Entsteht und dann die Mitarbeiter der geplanten Einrichtung, die im Wesentlichen auch von außerhalb kommen, aus unserer Sicht, auch einen erheblichen Verkehrsfluss nach sich ziehen, den man in die Betrachtung einbeziehen muss.

Solange die Verkehrsanbindung für derartig Zusätzlichen Verkehr solcher Anlagen / Vorhaben nicht in der Gänze optimiert und gelöst ist und das auch außerhalb der Fläche des Flächennutzungsplans in Richtung Klütz.

Betroffene sind laut Immissionsschutz auch die Einwohner des Ostseering, August - Bebel-Straße und Wichmannsdorf.

Mit freundlichen Grüßen,



V. 2

[REDACTED]

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ostseebad Boltenhagen, d. 26.06.2025

betrifft: Einwand gegen die „9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.38“

Ich habe folgenden Einwand gegen die „9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.38“:

Die veröffentlichte Planzeichnung zur vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im allriss des Amtes Klützer Winkel, **Planungsstand 23.02.2023**, entspricht nicht der veränderten Zielstellung des B-Planes 38. Damit ist das gesamte Auslegungsverfahren hinfällig.

Bitte bestätigen Sie mir schriftlich den Eingang meines Einwandes.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: 27.06.2025 23:23
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, Auslegung, Anregung und Bedenken als Eigentümer des im Plangebiet liegenden Flurstücks 300/2 ...
Anlagen: IMG-20250503-WA0004.jpg

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 Burda,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur laufenden Auslegung der o.g. Planunterlage möchte ich mich als Eigentümer des im Plangebiet befindlichen Flurstücks 300/2 Flur 1 Boltenhagen in der gegebenen Frist äußern. Ich rege an, die Ausweisung als SO Gebiet touristische Infrastruktur auf diesem Grundstück abzuändern, da die Gemeinde Boltenhagen ihre Sport – und Freizeitanlage auf den Grundstücken im Ortseingang von Boltenhagen auf der rechten Seite bereits vor Jahren erfolgreich selbst realisierte und aktuell neu eine Ausweisung auf dem angrenzenden, bislang als WA Gebiet vorgesehenen Flurstück 301/4 Flur 1 Boltenhagen für das FEC beabsichtigt wird. Die seinerzeitige Maßgabe der Ausweisung seitens des Amtes für Regional und Landesplanung wird mit der zusätzlichen neuen Ausweisung auf Flurstück 301/4 Flur 1 somit übererfüllt und eine dergleichen Ausweisung auf dem Flurstück 300/2 Flur 1 Boltenhagen ist nach den Maßstäben des Landesamtes nicht erforderlich. Alternativ schlage ich für das Flurstück 300/2 Flur 1 eine Ausweisung als WA Gebiet und /oder (um die Kapazitätsbeschränkung in der Ausweisung von neuen Wohnstandorten für Boltenhagen durch die Landesplanung nicht zu beeinträchtigen) SO Gebiet Ferienwohnen vor und im hinteren Teil als MI Gebiet vor, das auch die Möglichkeit von Seniorenwohnen ermöglichen können sollte, auf Grund der doch sehr zentralen Lage des Flurstücks 300/2 Flur 1 Boltenhagen.

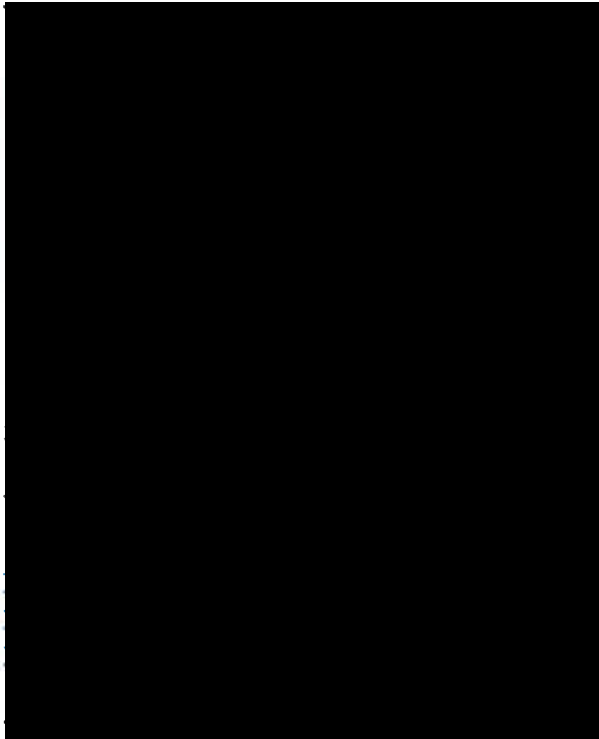
Zu dem ist in der Bereichsplanung von März 2023 durch das Planungsbüro Mahnel für den B-Plan 38 und in allen vorlaufenden Planansätzen ein Kreuzungspunkt, ob als Kreisverkehr oder als Kreuzung in Höhe der jetzigen Kreuzung Klützer Straße / August-Bebel-Straße vorgesehen gewesen, die einen sehr sinnvollen Verkehrsfluss innerhalb des Plangebietes des neuen B-Plan 38 ermöglicht, nämlich die 2. Ausfahrt auf die Klützer Straße, als ortseinfahrende Straße nach Boltenhagen, analog zum weiteren geplanten Kreuzungspunkt ortsauwärts Klützer Straße / Friedrich-Engels-Straße, der ebenfalls als Kreisverkehr ausgebildet werden soll nach den Planungen der Gemeinde Boltenhagen. Gerade vor dem Hintergrund der erheblichen Anzahl der neu geplanten Wohneinheiten, ca. 250, bietet sich ein solches Ringstraßensystem sehr an und folgt auch dem Grundsatz der Verkehrsplan an, sich doch an vorhandenen Kreuzungssystemen zu orientieren.

Grundsätzlich biete ich die Einbindung des Flurstücks 300/2 Flur 1 Boltenhagen in den weiteren Planungsverlauf der hier beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung als auch für den von der Gemeinde Boltenhagen beabsichtigten Bebauungsplan 38 ausdrücklich an, alleine schon um den organischen städtebaulichen und stadtplanerischen Anschluss des neuen Baugebietes B-Plan 38 an die

Ortslage Boltenhagen, inkl. der beabsichtigen Erweiterung des Einzelhandelstandortes (B-Plan 6a der Gemeinde Boltenhagen) und die Durchwegung auch für Fußgänger des neuen Baugebietes zu erreichen!

Ich darf um die entsprechende Berücksichtigung bitten und stehe für weitere Gespräche und Abstimmung gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Gesendet: Freitag, 27. Juni 2025 22:49

An: [REDACTED]

Betreff: 9.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38

Gesendet von [Outlook für Android](#)

Amt Klützer Winkel

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Betrifft: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38

hier: Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Abstimmung mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

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 Wichmannsdorf
- im Nordwesten durch Grünflächen

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Es bestehen folgende Planungsziele:

- Vorbereitung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Anbindungen der vorhandenen Baugebiete an der Friedrich-Engels-Straße und der August-Bebel-Straße östlich der Klützer Straße
- Neuordnung der geplanten Wohnbaufläche und sonstigen Nutzungen unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes zur Schaffung von Wohnkapazitäten
- Erweiterung der Fläche für das sonstige Sondergebiet Sport und Freizeit im Hinblick auf die mögliche Unterbringung von touristischer Infrastruktur
- Berücksichtigung des Grünflächenkonzeptes innerhalb des Bereiches und Bewahrung einer Abstands- und Freizeitanne zwischen den Bauflächen und der Ortslage Wichmannsdorf

Der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und die Begründung werden in der Zeit vom 13. Mai 2025 bis einschließlich 27. Juni 2025

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die vorgenannten Unterlagen sind in das Internet unter der Adresse www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> zur Einsichtnahme für den Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist vom 13. Mai 2025 bis einschließlich 27. Juni 2025 als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23938 Klütz während folgender Zeiten:

- Dienstag - Donnerstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Dienstag von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr
- Donnerstag von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

und darüber hinaus nach vorheriger Terminabsprache (Tel. Nr. 038825/393-406) zur Einsichtnahme öffentlich aus.

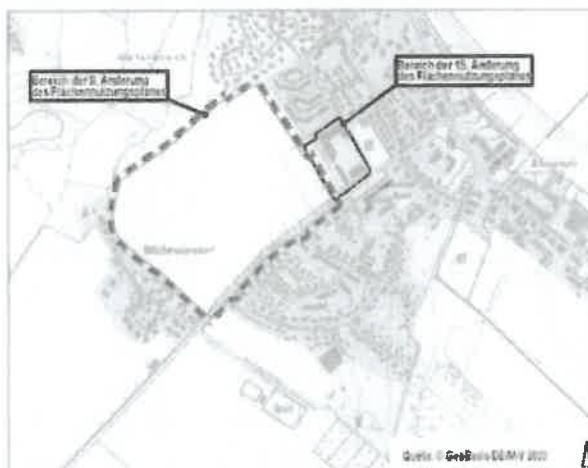
Während der Veröffentlichungsfrist kann sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und erhält hier Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen vorzugsweise elektronisch per E-Mail an die E-Mail-Adresse bjutta.kluetzer-winkel.de übermittelt werden. Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege schriftlich abgegeben werden.

- Postanschrift des Amtes: Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23940 Klütz
- Fax: 038825/393-710

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen während der angegebenen Zeiten sowie im Rahmen eines vereinbarten Termins im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23938 Klütz auch zur Niederschrift anzugeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Übersichtsplan



Hinweise zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz-DSG M-V. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Auf die Datenschutzerklärung der Stadt Klütz wird hingewiesen <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutzerklaerung.php>. Ostseebad Boltenhagen, den 29.04.2025

gez. Raphael Wardenik

Bürgermeister Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

team.boltenhagen

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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.

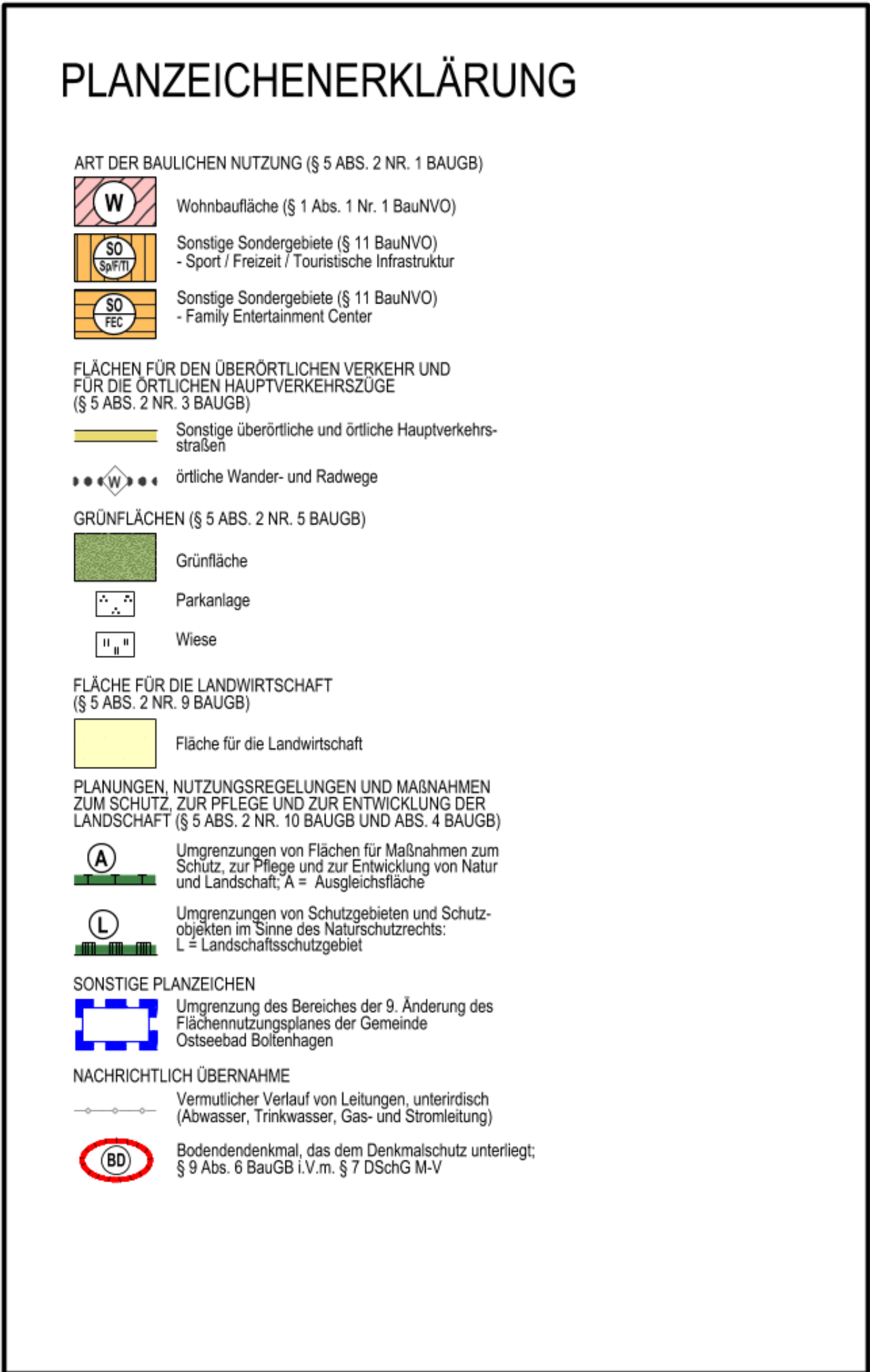
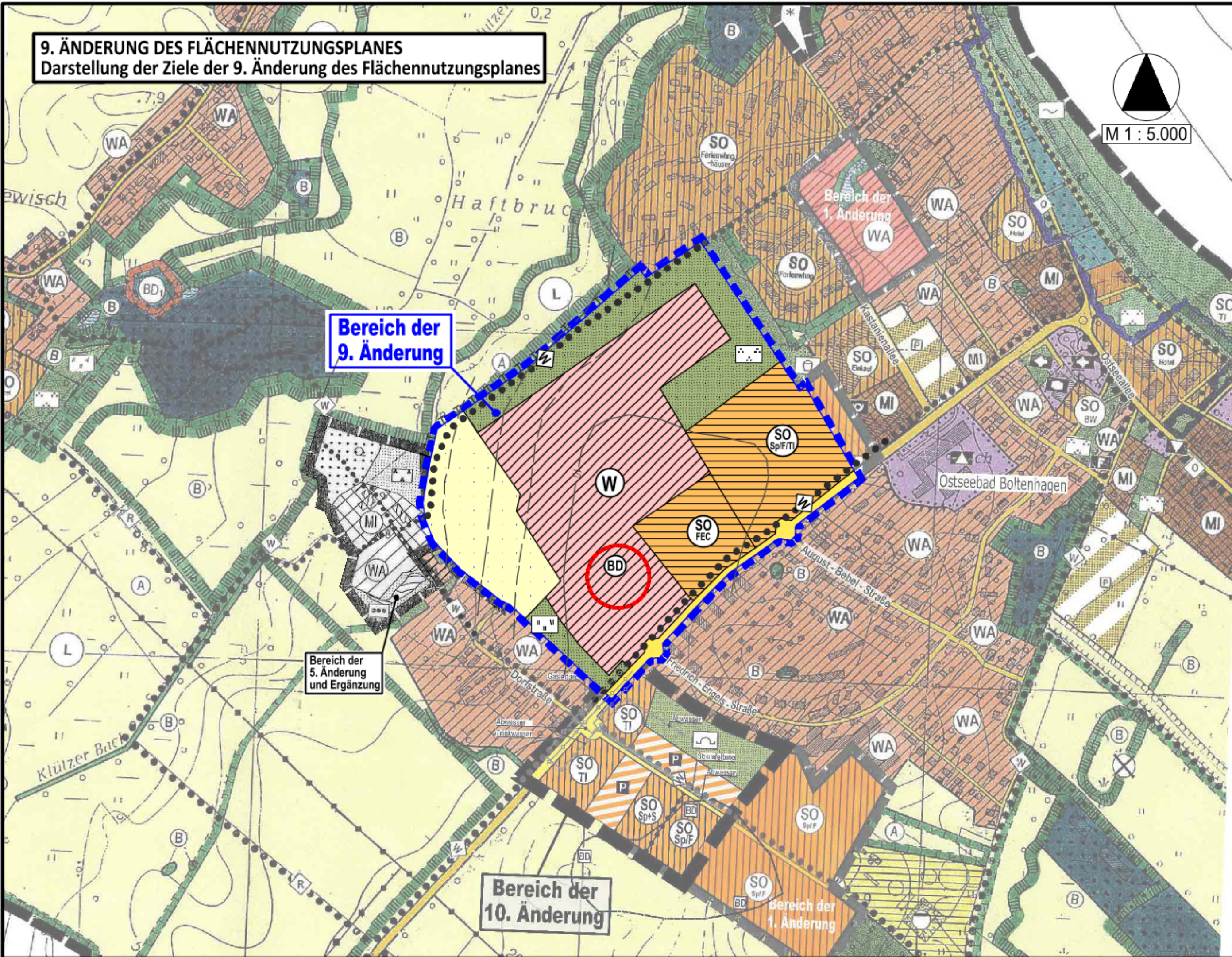
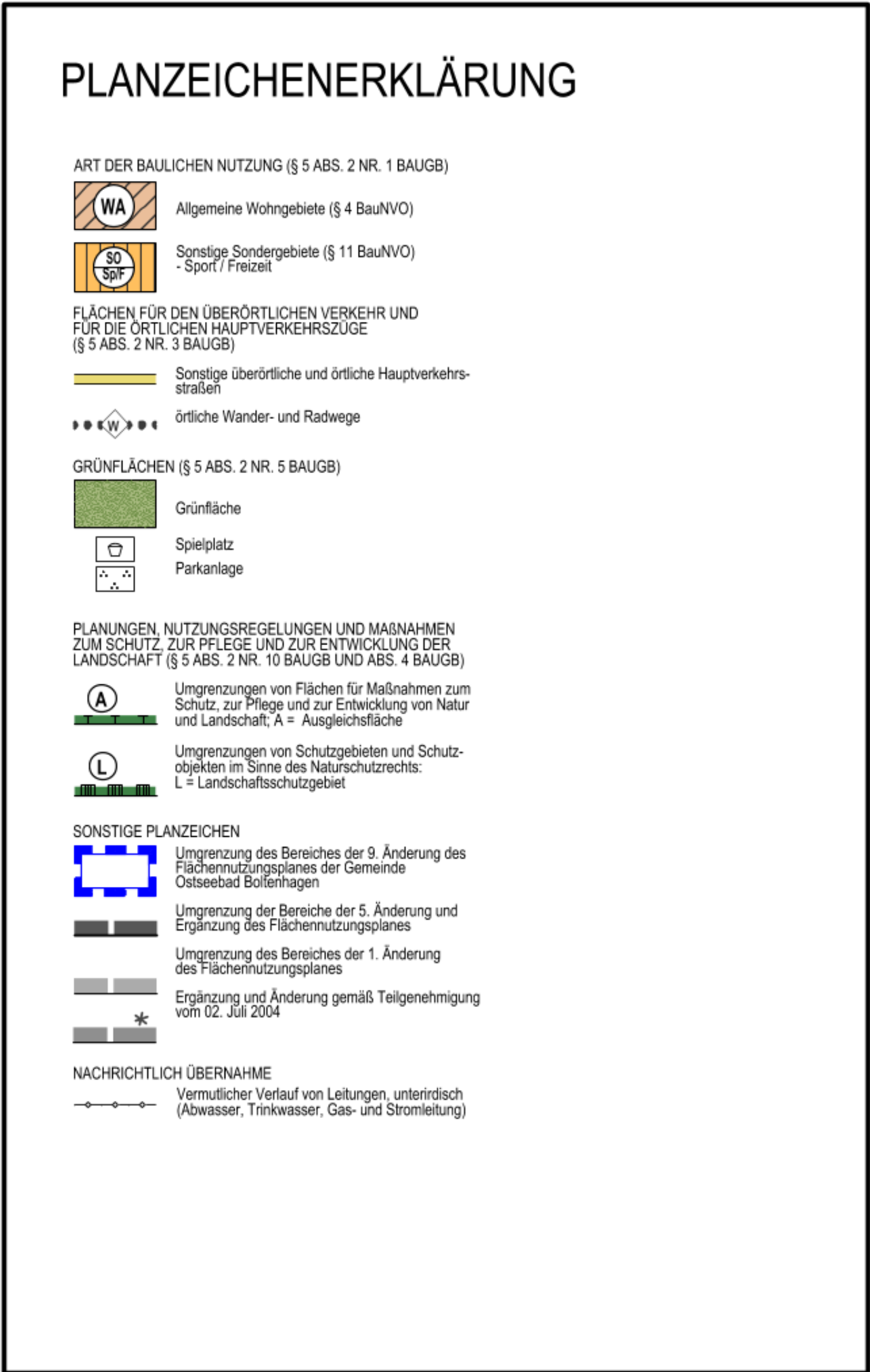
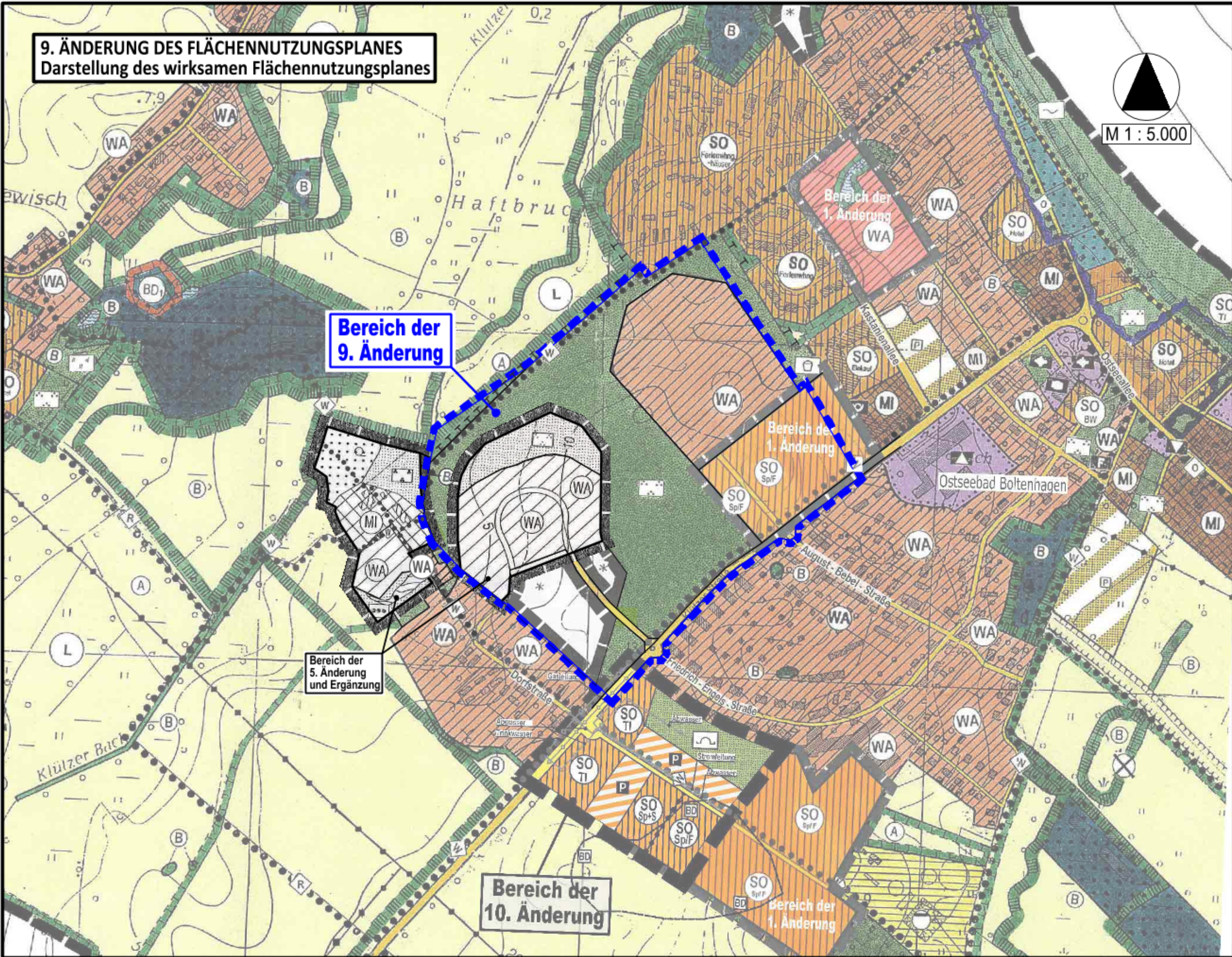
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung" am erfolgt.

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.



9. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE
OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

IM ZUSAMMENHANG
MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38

Bereich der 9. Änderung
des Flächennutzungsplanes

Bereich der 15. Änderung
des Flächennutzungsplanes

Übersicht M 1 : 10.000
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2013

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breilschmidt-Straße 11
23938 Grevesmühlen

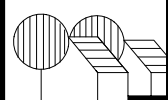
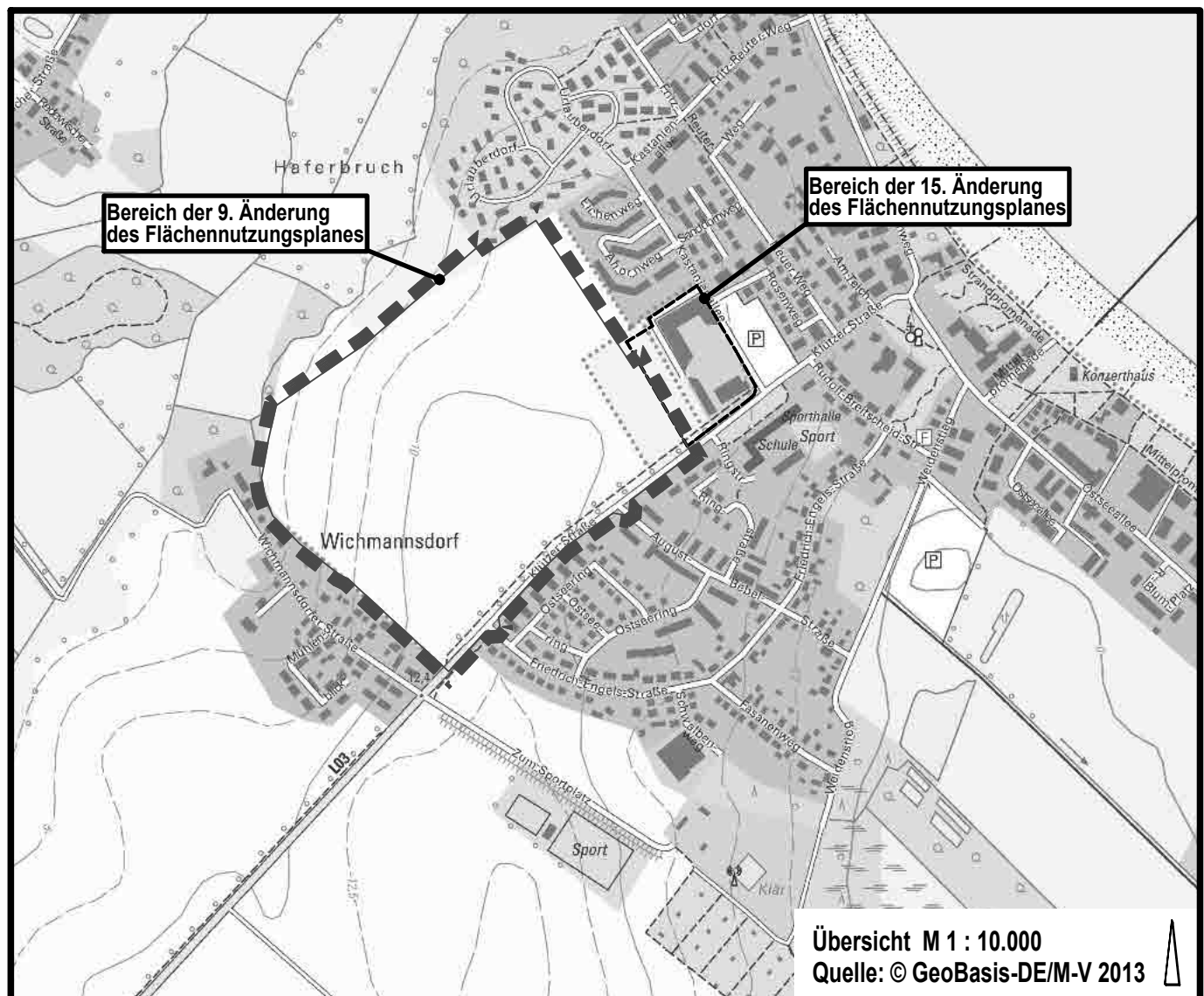
Tel. 03861/706-0
Fax 03861/705-50

Planungsstand: 27. Oktober 2025

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 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: 27. Oktober 2025

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

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

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Allgemeines	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Plangrundlage	4
1.3	Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
1.4	Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
1.5	Bestandteile des Flächennutzungsplanes	6
2.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	6
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	8
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	9
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	11
3.4	Flächennutzungsplan	11
3.5	Landschaftsplan	12
3.6	Schutzgebiete-Schutzobjekte	12
3.7	Städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	13
4.	Standortalternativen	13
5.	9. Änderung des Flächennutzungsplanes	17
5.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	17
5.2	Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	17
5.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	19
5.4	Flächenbilanz	20
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	21
1.	Anlass und Aufgabenstellung	21
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	21

3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	22
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	23
4.1	Fachgesetze	23
4.2	Fachpläne	25
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	27
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	28
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	28
6.2	Bewertungsmethodik	29
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	29
6.3.1	Schutzgut Tiere	29
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	31
6.3.3	Schutzgut Fläche	32
6.3.4	Schutzgut Boden	32
6.3.5	Schutzgut Wasser	32
6.3.6	Schutzgut Klima/ Luft	33
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	33
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	33
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	34
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	34
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	34
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	34
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope	36
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	37
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	37
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	38
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	39
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	39
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	41
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	42
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	43
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	43
6.5.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
6.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	44
6.5.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	44

6.5.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	44
6.5.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	45
6.5.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	45
6.5.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	45
6.5.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	45
6.5.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	45
7.	Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	45
8.	Artenschutz	45
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	46
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
11.	Zusätzliche Angaben	47
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	47
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	47
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	49
TEIL 3	Ausfertigung	52
1.	Beschluss über die Begründung	52
2.	Arbeitsvermerke	52

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.

Die mit dem Vorentwurf bekanntgegebenen Zielsetzungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mit den Unterlagen zum Entwurf präzisiert und berücksichtigen neben der Entwicklung der Wohnbauflächen die Erweiterung der Flächen für Sport- und Infrastruktureinrichtungen.

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, 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).

1.4 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach dem Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf reduziert und berücksichtigt mit dem Entwurf die Entwicklungsziele der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes. 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 und dessen geplanter Erweiterung an der Klützer Straße,
- im Südosten: durch die Klützer Straße,
- im Südwesten: durch die Ortslage Wichmannsdorf,
- im Nordwesten: durch die vorhandene Bebauung „Urlauberdorf“ mit anschließenden Grünflächen und Waldflächen.

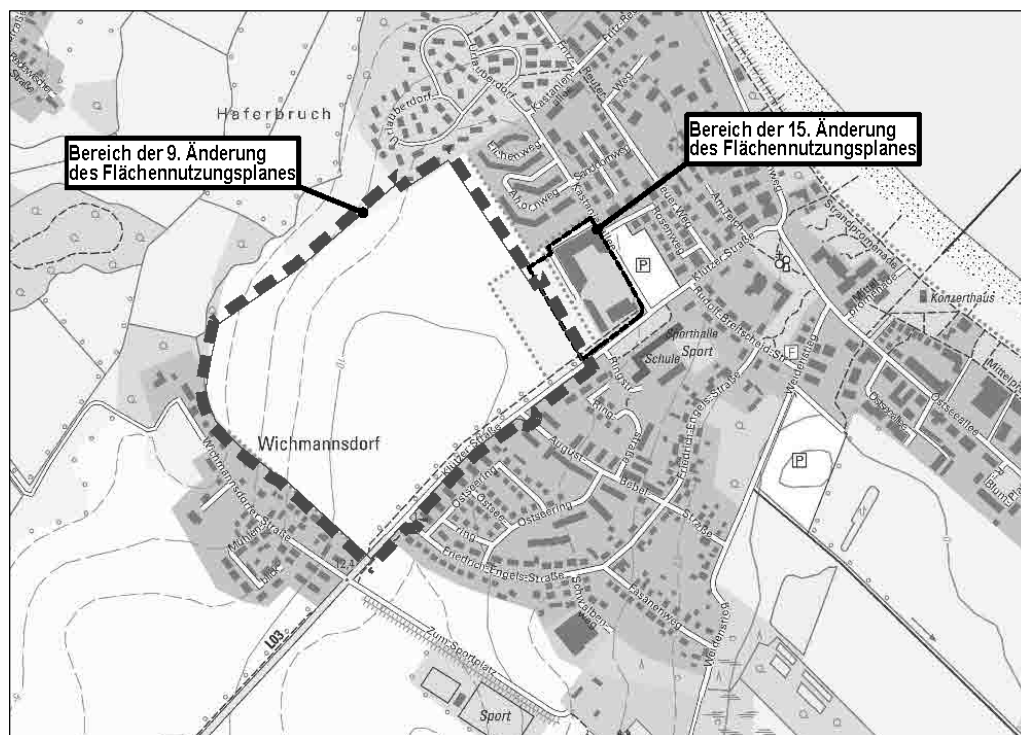


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches; Quelle © GeoBasis-DE/M-V 2013

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 möglich ist.

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 zwischen der Ortslage Wichmannsdorf und dem Hauptort der Gemeinde Boltenhagen 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 für den Gesamtbereich 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 Änderungen des Flächennutzungsplanes – 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 mit dessen geplanter Erweiterung - 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. Mit den Entwurfsunterlagen wird die Entwicklung und Ansiedlung eines Family Entertainment Centers (FEC) als touristische Infrastruktureinrichtung im Änderungsbereich berücksichtigt.

Mit der Planung 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 (Stand Oktober 2016) erarbeitet und mit dem Amt für

Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hinsichtlich der Wohnkapazitäten im Rahmen der Planungsanzeige 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.

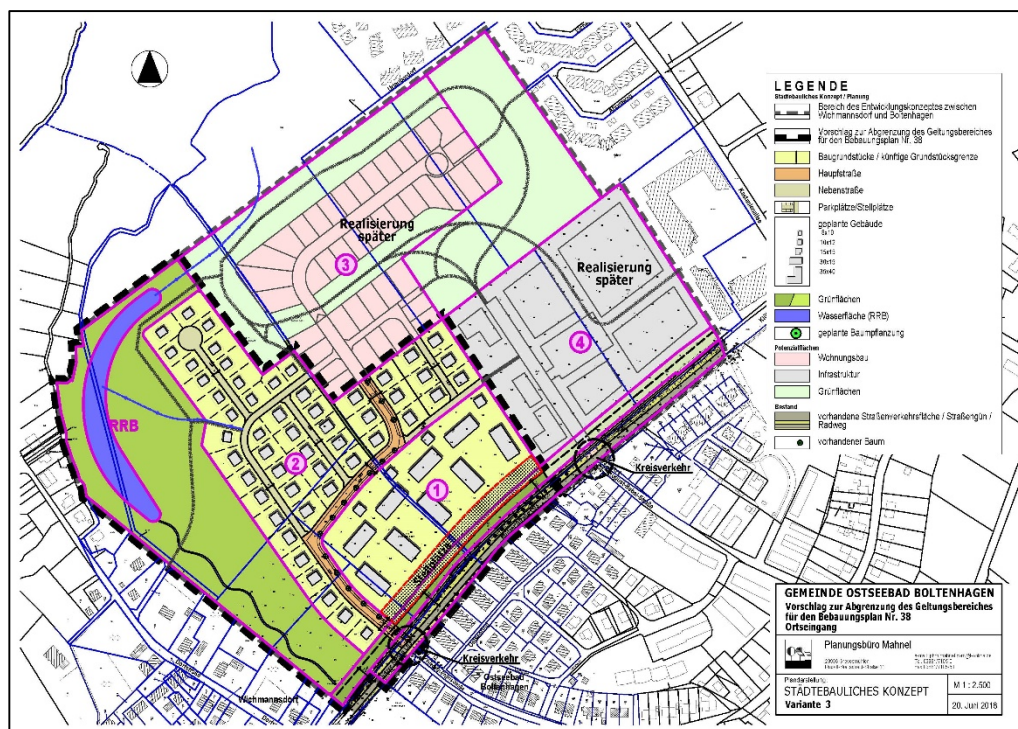


Abb. 2: Städtebauliches Konzept mit Darstellung der Teilflächen, Stand Juni 2018

Das städtebauliche Konzept wurde aufgrund der veränderten Anforderungen angepasst und mit den Entwurfsunterlagen werden auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die neuen Zielsetzungen zur Errichtung der touristischen Infrastruktur neben dem Wohnen im Bebauungsplan berücksichtigt. Entsprechende Anpassung finden die Ziele im Flächennutzungsplan. Darüber hinaus wird die geplante Entwicklung des Einkaufszentrums berücksichtigt und der Konzeptbereich im Nordosten entsprechend reduziert. Im Weiteren wird die Fläche zur Ansiedlung des Family Entertainment Centers (FEC) als Sonstiges Sondergebiet Sport-, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen unter Reduzierung der Wohnbaufläche berücksichtigt. Die Reduzierung der Wohnbaufläche erfolgt unter der Maßgabe der Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung¹, und berücksichtigt die Ziele der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Rahmens für die Entwicklung.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 9. Änderung

¹ Amt für Raumordnung und Landesplanung, Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 vom 22.11.2024

des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 38 im Parallelverfahren. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch der Gesamtbereich betrachtet, so dass die gesamtheitliche Überprüfung unter der Reduzierung der Wohnbauflächenentwicklung erfolgt. Zur Entwicklung des Leitbildes wird in dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan weiterhin ein städtebauliches Gesamtkonzept verfolgt, welches die geänderten Zielsetzungen der Gemeinde zur Ansiedlung eines Family Entertainment Centers (FEC) berücksichtigt. Aufgrund der lagemäßigen Verschiebung und Erweiterung der bereits dargestellten Bauflächen und der dargestellten Grünflächen ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert und wird im Nahbereich dem Zentralen Ort Klütz und dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

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 Ortsspezifität 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 ≥ 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 zwar zusätzlich 2,19 ha Fläche, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt ist in Anspruch genommen, jedoch wird auch ein Großteil an Fläche, der bisher als Wohnbaufläche oder als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bauflächen und Grünflächen werden zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche zurückgenommen. Der Anteil an Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich um 1,2 ha. Siehe hierzu die entsprechende Flächenbilanz. Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen² ist eine Inanspruchnahme von Flächen bis zu 5 ha zulässig.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.



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 den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 07. Juni 2024 werden folgende Aussagen getroffen.

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

- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbreich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.

² Amt für Raumordnung und Landesplanung, Stellungnahme vom 12.09.2018

- 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 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

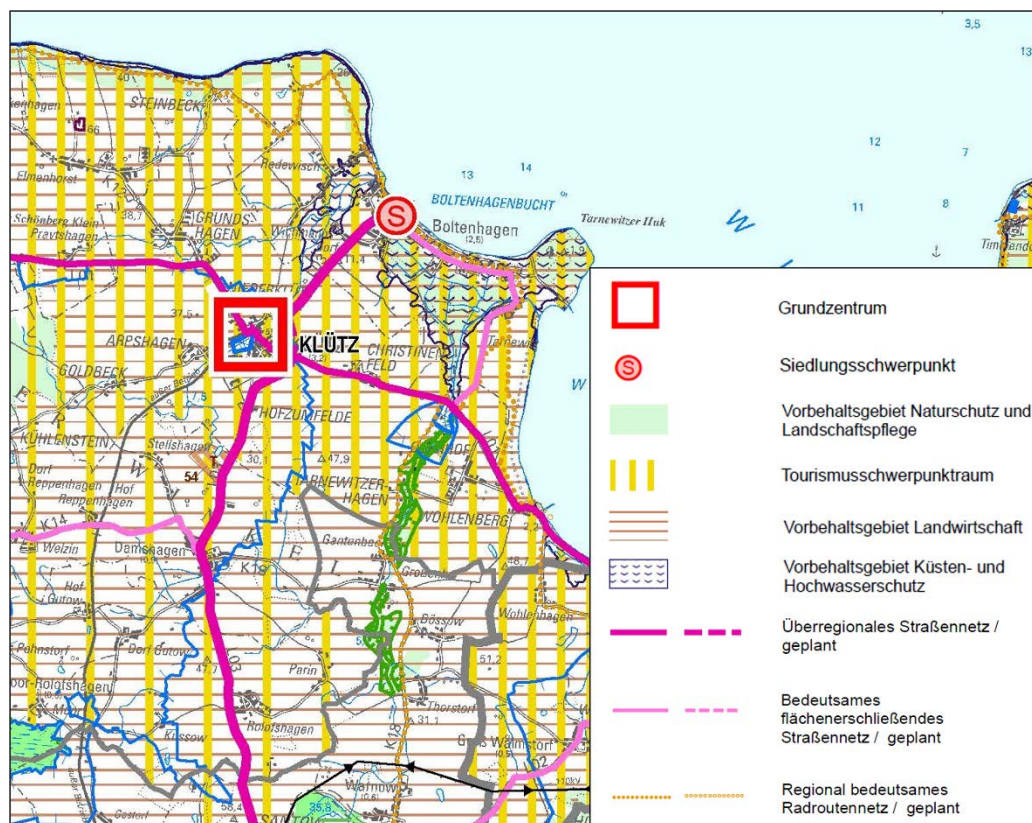


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Gemeinde Boltenhagen

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.

Für diese Planung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind die Ziele und Grundsätze der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2

Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 07. Juni 2024 neu zu betrachten.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1. und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Damit geht die Festlegung eines kommunalen Entwicklungsrahmens einher, der sich für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf 4,8 ha beläuft (vgl. Programmsätze 4.2 (5 und 6) Z TF SE9).³ Der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planungsstand vom 23.02.2023 hat die Überschreitung des kommunalen Entwicklungsrahmens aufgrund vorheriger anderweitiger inhaltlicher Abstimmungen bisher nicht berücksichtigt. Mit den geplanten Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden mit dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 -Teil 1 die zulässigen Kapazitäten des kommunalen Entwicklungsrahmens beachtet. Die Berücksichtigung dieser Ziele ist verbunden mit der Bereitstellung von Flächen für ein Family Entertainment Center (FEC) im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 (erneuter Entwurf) vollumfänglich. Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das gesamtheitliche Konzept zwischen der Ortslage Wichmannsdorf und der Ortslage Boltenhagen dargestellt. Eine Inanspruchnahme von Flächen für die Wohnbauentwicklung ist immer in dem zulässigen Entwicklungsrahmen möglich.

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 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht berührt.

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

³ Amt für Raumordnung und Landesplanung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.06.2025

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.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich teilweise eine einseitige Baumreihe/ Allee, die dem gesetzlichen Schutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegt.⁴ Eine Bewertung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

Die Prüfung und Bewertung von § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen 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 der Wohnnutzung durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen möglich ist.

Als Leitlinien werden die geordnete Entwicklung von Ferienwohnungen im Gemeindegebiet um 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 Ferienwohnungen 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.

⁴ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 20.06.2025

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 vom Hauptort Boltenhagen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet. Das Plangebiet stellt sich als Arrondierungsfläche zwischen vorhandener Bebauung von Boltenhagen im Nordosten und der Ortslage Wichmannsdorf im Südwesten sowie der vorhandenen Klützer Straße im Südosten dar. Eine städtebauliche Integration dieser Fläche in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist infrastrukturell und verkehrlich gegeben. Das Plangebiet 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. Zur Standortfindung für das FEC wurde im Vorfeld eine Standortalternativenprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mehrere Standorte betrachtet, um das Family Entertainment Center anzusiedeln und Belange zu prüfen und zu berücksichtigen. Diese Alternativenprüfung wird auch für die raumordnerische Bewertung zugrunde gelegt.

In der Übersicht ist eine Darstellung der Standorte enthalten. Folgende Standorte wurden betrachtet und der Überprüfung unterzogen:

1. Standort ehemaliger landwirtschaftlicher Standort gegenüber den Stallanlagen in Redewisch.
Aufgrund anderer Zielsetzungen für die Fläche steht diese nicht für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.
2. Standort Weiße Wiek.
Die Fläche steht kurzfristig nicht für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.
3. Standort bei den Sportanlagen am östlichen Ortsausgang zwischen der Zufahrtsstraße zur Kläranlage und ehemals Coca-Cola.
Die Flächenverfügbarkeit ist an diesem Standort nicht gegeben. Die Flächen genügen für die Realisierung des Vorhabens den Standortanforderungen nicht.
4. Standort am Ortseingang zwischen dem Wohnteil des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 und dem Marktstandorten für den Einzelhandel.
Dieser Standort war favorisiert, weil er bereits im Flächennutzungsplan für Sport und Freizeit beachtet ist. Es steht für die Realisierung des Vorhabens nicht zur Verfügung.
5. Standort beim Ostseehotel.

Die Flächen stehen nicht zur Verfügung. Eine Verdichtung für die fremdenverkehrliche Infrastruktur ist an diesem Standort nicht gesehen. Standortvorteile werden am Ortseingang aus Klütz oder an der Weißen Wiek gesehen.

6. Standort bei Aldi und Markant direkt anschließend.

Dieser Standort ist im Anschluss an den bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Standort für die Entwicklung von Sport und Freizeit enthalten. Deshalb wird dieser Standort weiterverfolgt. Die Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft.

Schlussbemerkung:

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung für die dargestellten Standorte empfiehlt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Entwicklung am Ortseingang in der Klützer Straße.



Abb. 5: Boltenhagen B-Plan Nr. 38 Standortvarianten

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Abstimmungsverfahren mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung fort. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen favorisiert die Überprüfung der Raumverträglichkeit auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens. Unter Bezugnahme auf Vergleichsfälle sieht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Berücksichtigung der bekanntgegebenen Auswirkungen und Darlegungen zu Auswirkungen auf die Umgebung eine Grobprüfung für den Nachweis der Raumverträglichkeit als hinreichend an.

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. 11 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 hatte sich zunächst für die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem Ortsteil Wichmannsdorf und den Bebauungsflächen als Pufferzone 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. 11 BauNVO,

- Sonstiges Sondergebiet Family Entertainment Center (SO FEC) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB); auf die Verortung eines Spielplatzes wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB);
- 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.

Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes war die geplante Wohnbaufläche mit der Ortslage Wichmannsdorf verbunden. Eine Zäsur und Abgrenzung der Ortslage Wichmannsdorf zu den geplanten Bauflächen wurde mit dem Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch erstmalig vorbereitet. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit dem Beschluss über den Vorentwurf dafür entschieden, dass die Variante 2 mit der Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft zwischen Wichmannsdorf und dem neuen Baugebiet als Zielsetzung zu verfolgen ist.

Mit dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 berücksichtigt und im Ergebnis wird in einem Teilbereich die Pufferzone zwischen der vorhandenen Wohnbebauung in der Ortslage Wichmannsdorf und der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese anstelle der Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Der überwiegende Teil der die Zäsur bildenden Flächen bleibt weiterhin Fläche für die Landwirtschaft. Somit besteht weiterhin die Zäsur zwischen der bebauten Ortslage Wichmannsdorf und der geplanten Wohnbebauung als planerische Zielsetzung.

Die Planungsziele bestehen in der zeitnahen Bereitstellung von Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. 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 wird die bereits vorhandene Infrastruktur 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 Gemeindegebietes 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 auf der anderen Seite des Ortseingangs, südöstlich der Klützer Straße unter Berücksichtigung der Anforderungen an den in Vorbereitung befindlichen Gemeinbedarfsstandort für die Feuerwehr im Vergleich zu früheren Absichten reduziert werden muss.

Mit den Entwurfsunterlagen wird die Entwicklung und Ansiedlung eines Family Entertainment Centers (FEC) als touristische Infrastruktureinrichtung im Änderungsbereich unter Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt. Mit der Vorbereitung von Flächen für ein Family Entertainment Centers (FEC) berücksichtigt die Gemeinde die Nachfrage nach saisonverlängernden Maßnahmen in dem touristisch geprägten Ostseeküstenraum. *„An Indoorangeboten bzw. Einrichtungen, die saisonverlängernde Auswirkungen haben und auch bei schlechtem Wetter bzw. in der kühleren Jahreszeit genutzt werden können, mangelt es“.*⁵ Die planerische Vorbereitung der Flächen für ein FEC ist geeignet, der im Masterplan 2020 dargestellten Schwäche, der hohen Saisonabhängigkeit des Ostseebades Boltenhagen, entgegenzuwirken.

Die 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 durch die Berücksichtigung der Weißfläche, die als landwirtschaftliche Fläche aufgrund der fehlenden Genehmigung zu

⁵ Boltenhagen Masterplan 2020, © by GRUPPE DREI

berücksichtigen ist. 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 3,25 ha landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen, sodass unter Abzug der oben genannten 2,05 ha formal auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche von 1,20 ha berücksichtigt wird und sich der Anteil an landwirtschaftlicher Fläche die im Flächennutzungsplan dargestellt ist um 1,20 ha erhöht.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und den dazugehörigen Änderungen entsprechen nicht der derzeit realen Nutzung. Real ist auf der Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Die vorhandene Realnutzung ist bei der Beurteilung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht heranzuziehen. Als Beurteilungsgrundlage gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es gilt hierbei LEP-Programmsatz 4.5 (2) **(Z)**.

5.4 Flächenbilanz

Bisherige Flächennutzung (in ha)		Zukünftige Flächennutzung der 9. Änderung (in ha)	
Bauflächen		Bauflächen	
WA (allgemeines Wohngebiet)	9,26	Wohnbaufläche	10,54
SO Sp/F (sonstiges Sondergebiet)	2,69	SO Sp/F/TI (sonstiges Sondergebiet)	3,65
		SO FEC (sonstiges Sondergebiet)	1,77
Grünflächen		Grünflächen	
Grünfläche Parkanlage	9,27	Grünfläche Parkanlage/Wiese	4,25
Verkehrsflächen		Verkehrsflächen	
örtliche Verkehrsfläche	0,80	örtliche Verkehrsfläche	0,61
Fläche für die Landwirtschaft (Weißfläche Teilgenehmigung)	2,05	Fläche für die Landwirtschaft	3,25
Summe	24,07	Summe	24,07

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzliche Bauflächen mit einer Größe von ca. 4,00 ha (4,01 ha) planungsrechtlich vorbereitet. Aus dem Vergleich der Flächen für die Landwirtschaft vorher und nachher ergibt sich, dass 1,20 ha zusätzliche Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird. Der Anteil von den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen reduziert sich zugunsten der anderen Nutzungsarten um etwa 5 ha.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt für den Bereich westlich der Klützer Straße - zwischen Wichmannsdorf und dem Einkaufszentrum sowie dessen Erweiterung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung in verschiedenen Angebotssegmenten sowie die Errichtung von infrastrukturellen Anlagen für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur zu schaffen. Mit den Entwurfsunterlagen wird die Entwicklung und Ansiedlung eines Family Entertainment Centers (FEC) als touristische Infrastruktureinrichtung im Änderungsbereich berücksichtigt. Zur Umsetzung der geplanten Entwicklungsziele ist die 9. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Prüfung der Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf die Umweltbelange erfolgt bezogen auf den Änderungsbereich unter Berücksichtigung bereits rechtswirksamer Änderungen des Flächennutzungsplanes. Es werden nur Veränderungen der Flächeninanspruchnahme und Änderungen der Nutzungsart betrachtet. Während auf der Ebene des Flächennutzungsplanes maßgeblich auf die flächenhaften Auswirkungen eingegangen wird, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Auswirkungen detailliert beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Errichtung von dringend benötigter Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung sowie für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Firmen planungsrechtlich vorbereitet, um somit bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen. Zugleich wird die Entwicklung und Ansiedlung eines Family Entertainment Centers (FEC) als touristische Infrastruktureinrichtung im Änderungsbereich bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 ist zum derzeitigen Zeitpunkt nur in Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass zur Umsetzung der gesamtkonzeptionellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde der Flächennutzungsplan geändert werden muss, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich der Ortslage Wichmannsdorf und nordwestlich in Angrenzung an die Klützer Straße. Der Änderungsbereich befindet sich in Angrenzung an die vorhandene Bebauung am Ahorn- und am Eichenweg sowie in Angrenzung an den Nahversorgungsstandort und dessen geplanter Erweiterung, die mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet wird. Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich die Ferienhausbebauung in der Straße „Urlauberdorf“ und im weiteren grenzen Grünfläche und Waldflächen an den Änderungsbereich an. Die Flächen des Änderungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Änderungsbereiches bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, die zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges geführt hat. Ebenso bestehen Vorbelastungen durch die nordwestlich angrenzende Klützer Straße und den nordöstlich angrenzenden Nahversorgungsstandort mit seiner geplanten Erweiterung. Die rückwärtigen Grundstücke der Wohn- und Ferienhausbebauung gehören gleichwohl zu den Vorbelastungen des Änderungsbereiches.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind maßgeblich folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

- 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. 11 BauNVO,
- Sonstiges Sondergebiet Family Entertainment Center (SO FEC) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB); auf die Verortung eines Spielplatzes wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB);
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9),
- Darstellung der Hauptverkehrsachsen (Klützer Straße) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Die Konfliktbewertung erfolgt hauptsächlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zusammenhang mit der Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten Wohnbebauung, der Standortwahl des FEC, der verkehrlichen Anbindung, der Anforderungen an den Waldschutz, sowie der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung.

Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24,07 ha. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, sind jedoch mit Ausnahme der bisherigen Weißfläche (von Genehmigung ausgenommene Fläche) in einer Größe von rund 2,05 ha nicht als landwirtschaftliche Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei gilt, dass die Umweltprüfung sich auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung für den Änderungsbereich stellt mögliche Auswirkungen dar, die für die Belange der Bodennutzung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes relevant sind. Ist eine Bewertung und Berücksichtigung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich oder zielführend, wird von der Abschichtung Gebrauch gemacht und auf die nachgelagerte Umweltprüfung des Bebauungsplanes verwiesen. Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die

Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB). Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dem Trennungsgrundsatz trägt die Flächennutzungsplanänderung aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandene Klützer Straße nur bedingt Rechnung. Die Lärmimmissionen sind auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes zu betrachten, insbesondere die Lärmemissionen des FEC hängen maßgeblich von der Ausgestaltung der Anlage ab; die Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beurteilen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächenwasserkörper oder sonstige oberirdische Gewässer. Die Flächennutzungsplanänderung führt voraussichtlich nicht zu einer nachteiligen Auswirkung auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand des Grundwasserkörpers. Eine Entnahme von Grundwasser ist nicht vorgesehen und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Rückhalteinrichtungen in die vorhandenen Systeme. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Änderungsbereich wird im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren geregelt. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

Landeswaldgesetz (LWaldG)

Gemäß § 1 LWaldG ist das Ziel der Erhalt und die Mehrung von Wald sowie die Sicherung der Waldfunktionen für die Allgemeinheit. Wald wird gemäß § 2 Abs. 1 im Sinne des Gesetzes als mit Waldgehölzen bestockte Fläche definiert. § 2 Abs. 4 legt fest, dass von der Forstbehörde auf Antrag durch Verwaltungsakt festgestellt werden kann, ob eine Grundfläche Wald im Sinne dieses Gesetzes ist.

Gemäß § 20 LWaldG ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Waldflächen in Anspruch genommen. Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes wird gewährleistet.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft Regelungen für die Pflege und den Schutz von Denkmalen. Zweck dieses Gesetzes ist es, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken. Denkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V in eine Denkmalliste einzutragen. In § 7 DSchG M-V werden die Voraussetzungen für die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Eingriff in ein Denkmal geregelt. Im Änderungsbereich sind Bodendenkmale im Sinne des DSchG M-V bekannt, für die gewichtige Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben sind. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus Sicht der Denkmalschutzfachbehörde genehmigungsfähig (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V und § 7 Abs. 6 DSchG M-V Abs. 1)⁶ Die Bewertung der bekannten Bodendenkmale erfolgt auf der Grundlage einer archäologischen Voruntersuchung im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens.

4.2 Fachpläne

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V. Detaillierte Ausführungen der Berücksichtigung sind der Begründung (Teil 1) zu entnehmen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1. und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Mit den geplanten Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden mit dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 Teil-1 die zulässigen Kapazitäten des kommunalen Entwicklungsrahmens beachtet. Die Berücksichtigung dieser Ziele ist verbunden mit der Bereitstellung von Flächen für ein Family Entertainment Center (FEC) im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

⁶ Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.06.2025

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Auf Ausführungen aus dem gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird hier verzichtet, da im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg eine entsprechende Untersetzung erfolgt. Diese wird nachfolgend dargestellt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) ausgeformt.

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Aussagen zu den erforderlichen Naturschutzbelangen nach fachlichen Kriterien unter Berücksichtigung der raumbedeutsamen Inhalte getroffen.

Die Anforderungen an Belange der Natur und Landschaft und des Naturschutzes gemäß GLRP WM (2008) in Bezug auf den Änderungsbereich wurden anhand der Darstellung der Abbildungen I bis VI des Rahmenplans und den Textkarten 1 bis 13 mit den entsprechenden Aussagen überprüft und bewertet. Die Aussagen der Textkarten sind im Folgenden dargestellt.

Laut den Bewertungen aus übergeordneten Planungen stehen den Planungsabsichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teilfläche 1 keine übergeordneten Ziele der gutachtlichen Landschaftsrahmenplanung entgegen. Von einer Vereinbarkeit mit weiteren geplanten Vorhaben auf der Teilfläche 2 des Bebauungsplanes Nr. 38 wird ausgegangen.

Textkarte 1: Naturräumliche Gliederung: Die Gemeinde befindet sich innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), kleinräumiger in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen (101)

Textkarte 7: Klimaverhältnisse: Der Änderungsbereich liegt im niederschlagsbenachteiligten Gebiet.

Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Der Änderungsbereich befindet sich zwischen dem Bereich von Siedlungsflächen und einem nordwestlich angrenzenden Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.

Textkarte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume: Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich mit geringer hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 3) der an Siedlungsflächen und eine Landesstraße angrenzt.

Textkarte 10: Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“: In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). In weiterer Entfernung befinden sich die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Textkarte 11: Nationale Schutzgebiete: Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ (NSG Nr. 275).

Textkarte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Der Änderungsbereich liegt im Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom Mai 2004 vor. Die Darstellung der Bauflächen im Landschaftsplan von 2004 entspricht im Wesentlichen der Darstellung der Bauflächen in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 38 durchgeführt. 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 des Bebauungsplan Nr. 38 mit den Zielsetzungen der Landschaftsplanung vereinbar ist. Alternativen für eine Ausweisung von Wohnbauflächen an anderen Standorten für diesen Bedarf und für die Bedarfsgruppen bestehen nicht.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist, weil der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum im Ortseingangsbereich von Boltenhagen aus Klütz kommend abgesichert werden soll und andere Flächen in entsprechend erforderlichem Umfang für eine Wohnbebauung für Mehrfamilienhäuser, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nicht zur Verfügung stehen

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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 Änderungsbereiches
- DE 1934-302 „Wismarbucht“,
ca. 2,5 km östlich des Änderungsbereiches

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

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

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Änderungsbereiches.

Folgendes Naturschutzgebiet befindet sich in der Umgebung des Änderungsbereiches:

Naturschutzgebiet (NSG):

- „Tarnewitzer Huk“ (NSG_275),
ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Änderungsbereiches.

Folgendes Naturschutzgebiet befindet sich in der Umgebung des Änderungsbereiches:

Naturschutzgebiet (NSG):

- „Tarnewitzer Huk“ (NSG_275),
ca. 2,5 km östlich

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Trinkwasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Küstenschutz und Hochwasserschutz

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

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ermittlung und Bewertung des Umweltzustandes und der umweltrelevanten Auswirkungen basieren auf vorhandenen Informationen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden sowie auf den Informationen und Stellungnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 38 Teil-1 im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie ergänzend § 1a BauGB und unter der Berücksichtigung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Bestand

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Datum vom 20. September 2019 erstellt. Es erfolgten im Zeitraum vom März bis Juli 2019 Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Ergänzungen erfolgten durch Aufnahmen und Überprüfungen 2023 und 2024. Eine Präzisierung und die entsprechende Anpassung des Fachbeitrags erfolgten im September 2025. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Das Untersuchungsgebiet entspricht weitgehend dem Änderungsbereich. Eine Überlagerung der Betrachtungen besteht im Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Nordosten geringfügig um Flächenanteile zugunsten der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes reduziert. Das Untersuchungsgebiet ist nachfolgend dargestellt.



Abb. 6: Untersuchungsgebiet, Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Luftbild (BAUER, 2019)

Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte 2019 eine aktuelle Erfassung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes. Im Jahr 2025 erfolgte eine Plausibilitätsprüfung des Gebietes. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

Es handelt sich insgesamt um das Artenspektrum einer Ackerfläche mit angrenzenden Gehölzstrukturen. Charakterart des Gebietes ist die Feldlerche. Die Feldlerche kam bei den Kartierungen im Jahr 2019 in einem Brutrevier im Änderungsbereich vor. Im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung und der stichprobenartigen Kartierung im Zusammenhang mit anderen Projekten im Jahr 2025 wurden im Jahre 2025 auch aufgrund der Fruchtfolge keine Brutreviere der Feldlerche im Gebiet festgestellt.

Reptilien

Es erfolgte im Zeitraum von April bis Juli 2019 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Arten wie der Kreuzotter und der Blindschleiche ist ebenfalls auszuschließen. Die Ringelnatter wurde nahe der Ortslage

Wichmannsdorf einmal angetroffen. Sie vermehrt sich nicht im Gebiet. Die Waldeidechse konnte nur im Bereich nordwestlich außerhalb des Änderungsbereiches beobachtet werden.

Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis Juli 2019 insgesamt fünfmal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien). Es konnten insgesamt 2 Amphibienarten im Umfeld des Änderungsbereiches nachgewiesen werden. Es wurden keine Gewässer festgestellt, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben. Für die festgestellten Arten stellt der Änderungsbereich nur einen Migrationsraum dar.

Bewertung

Das Plangebiet hat somit nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Gutachterbüro Bauer nach örtlichen Aufnahmen 2019 umfassend für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 erstellt wurde, ist das Untersuchungsgebiet, das mittlerweile in den Teil 1 und in den Teil 2 gegliedert wurde, beschrieben. Eine Präzisierung des Fachbeitrags entsprechend des neuen Planstandes erfolgte für den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 im September 2025.⁷

Das Untersuchungsgebiet entspricht weitgehend dem Änderungsbereich. Eine Überlagerung besteht im Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es umfasst fast ausschließlich Ackerflächen (Feldblock DEMVLI083AB20089) in der Größe von ca. 23 ha. Im Jahr 2019 wurde dieser Acker mit Getreide bestellt. Im Jahr 2025 wurde die Fläche mit Mais bebaut und als Mais-Labyrinth genutzt. Der Feldblock DEMVLI083AB20090 war im Jahr 2019 noch vorhanden. Diese Fläche ist 2025 kein Feldblock mehr und wird als Grünfläche genutzt. Die Fläche war 2019 ebenfalls Bestandteil des Untersuchungsgebietes (1,9 ha). Die Grünlandfläche wird zeitweise vom Zirkus genutzt.

Am Rand des Untersuchungsgebietes an der westlichen und nördlichen Grenze zwischen den Grünland-Feldblöcken der Niederung des Klützer Baches und dem Acker-Feldblock befinden sich Hecken und Waldstrukturen.

In Richtung Nordosten zu den Einkaufsmärkten befindet sich ebenfalls eine Heckenstruktur, die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Diese Heckenstruktur verliert im Zuge der Bebauung der angrenzenden Flächen ihren Status als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Südöstlich des Plangeltungsbereiches verläuft an der L 03 (NWM) ein Radweg, der mit Birnen in Sorten, bepflanzt ist. Südwestlich des Änderungsbereiches schließt sich die Ortslage Wichmannsdorf an.

⁷ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 20. September 2019, Stand September 2025)

Innerhalb des Untersuchungsbereiches für den Artenschutz befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

Bewertung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. Das Plangebiet hat somit nur eine allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt.

6.3.3 Schutzgut Fläche

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

Bewertung

Es handelt sich um Flächen die im Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Nutzung oder als Grünflächen vorgesehen sind. Lediglich für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Weißfläche wäre eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche anzunehmen. Maßgeblich handelt es sich um die Bereitstellung von Flächen für den dringend benötigten Wohnbedarf in der Gemeinde. Es handelt sich somit um eine Flächenausweisung und Entwicklung die mit dem öffentlichen Interesse der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen begründet ist.

6.3.4 Schutzgut Boden

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.

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.

Bewertung

Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit eine allgemeine Bedeutung.

6.3.5 Schutzgut 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.

6.3.6 Schutzgut 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. Dem Schutzgut Luft/ Klima wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Mit der Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden diese regelmäßig der landwirtschaftlichen Nutzung durch die geplante bauliche Nutzung entzogen. Durch den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung wird der Boden weniger beeinträchtigt, da Düngemittel und Pestizide nicht mehr in den Boden eingetragen werden.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Wechselwirkungen durch die geplante Bebauung insbesondere des Sondergebietes sind zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen Boden und dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen bei aufgrund des Vorhandenseins von Bodendenkmalen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auftreten werden, da bereits anthropogene Vorbelastungen bestehen und vergleichbare Nutzungen bereits den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen.

6.3.8 Schutzgut 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 Nordosten und die bebaute Ortslage Wichmannsdorf im Südwesten 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. Dem Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild wird nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen. In südwestlicher Angrenzungen befindet sich Wohnbebauung in der Ortslage Wichmannsdorf und nordöstlich befindet sich Ferienwohnnutzung sowie die vorhandenen Einkaufsmärkte mit ihren Erweiterungsflächen. Im Südosten des Änderungsbereiches verläuft die Klützer Straße.

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Klützer Straße) und der Umgebung ein.

In unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich Bereiche mit Erholungsfunktion, die fußläufig durch Wegebeziehungen erreichbar sind. Der Änderungsbereich selbst besitzt aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nur in den Randbereichen eine eingeschränkte Erholungsfunktion.

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Änderungsbereich ein Bodendenkmal, dessen Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung aus Sicht der Denkmalschutzfachbehörde genehmigungsfähig (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V und § 7 Abs. 6 DSchG M-V Abs. 1)⁸ angesehen wird.

Die Bewertung der bekannten Bodendenkmale erfolgt auf der Grundlage einer archäologischen Voruntersuchung im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es wäre die Realisierung und Umsetzung der Planungsziele des wirksamen Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes über eine verbindliche Bauleitplanung gegeben. Dies hätte zur Folge, dass die planerisch vorgesehene Grünzäsur nicht umgesetzt werden würde und die Wohnbauflächenentwicklung in direkter Angrenzungen an die Ortslage Wichmannsdorf mit einer verkehrlichen Anbindung erfolgen kann. Kurzfristig ist bei Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen würde weiter erfolgen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen.

⁸ Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.06.2025

Baubedingt

Die relevanten Artengruppen können durch die bauzeitenbedingte Flächeninanspruchnahme, durch Lärm, Erschütterungen und visuelle Störungen betroffen sein. In den nachfolgenden Verfahren sind Vermeidungs- und bei Erfordernis CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Anlagebedingt

Die dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung ist mit einem Verlust von Habitaten verbunden. In den nachfolgenden Verfahren sind Vermeidungs- und bei Erfordernis CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 -Teil 1 ergibt sich Folgendes.

Brutvögel

Das Arteninventar der Randstrukturen bleibt erhalten. Es kommt nur zu einer Verschiebung der Brutreviere der Feldlerche. Die tatsächliche Nutzung ist aber vom Feldfruchtanbau abhängig und schwankt ohnehin jährlich in Abhängigkeit von der Fruchtfolge. Im Jahr 2025 wurde die Fläche mit Mais bebaut und als Mais-Labyrinth genutzt. Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche sind nicht erforderlich. Bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Bodenbrüter einschließlich der Feldlerche besteht bei Umsetzung des Bebauungsplanes kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand

Reptilien

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum von Saumstrukturen. Die festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich. Ihre maßgeblichen Habitatstrukturen liegen in der Niederung des Klützer Baches. Diese Flächen werden nicht überplant. Es kommt potentiell nur baubedingt zu nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die Migration. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark ausgeräumten Acker. Gewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. In der Ortslage Wichmannsdorf befindet sich ein Gewässer, das im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme entschlammt worden ist. Der Plangeltungsbereich besitzt eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Migrationskorridor. Diese Funktion ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer und der südöstlich verlaufenden stark frequentierten L03 als nachgeordnet zu betrachten. Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Betriebsbedingt

Gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung wird eine neue Nutzung (Wohnbebauung und zugehörige Infrastruktur) innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorliegenden Planung etabliert. Durch die nunmehr begonnene ökologische Nutzung der westlich angrenzenden Flächen des Klützer Baches als extensiv beweidetes Dauergrünland haben sich die

Brutreviere in diesen Bereich verlagert. In den nachfolgenden Verfahren sind Vermeidungs- und bei Erfordernis CEF-Maßnahmen umzusetzen.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope

Baubedingt

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen zu temporären Verlusten von Biotopen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen kommen. Es kann zu Schädigungen an Bäumen während der Baumaßnahmen kommen, die durch Baumschutzmaßnahmen vermieden werden können. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Anlagebedingt

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eine abschließende Regelung erfolgt auf der nachgelagerten Verfahrensebene im nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 -Teil 1 ergibt sich Folgendes. Insgesamt ist ein Eingriffsflächenäquivalent für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust (EFÄ von 75.700,30 m²), für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen (EFÄ von 321,00 m²) und für die Versiegelung und Überbauung (EFÄ von 29.668,01 m²) ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 105.689,31 m² EFÄ ermittelt worden. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgte in der Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung unter Gliederungspunkt 8. Der erforderliche Kompensationsumfang ist durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 befindet sich teilweise ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Durch Umsetzung des geplanten Vorhabens ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops auszugehen. Eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde kann gemäß § 30 BNatSchG Abs. 3 erteilt werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann oder aus Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung wird im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren beantragt.

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein Verlust von geschützten und nicht geschützten Einzelbäumen gegeben. Hierzu wird auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Nordwestlich des Änderungsbereiches schließen sich Waldflächen nach § 2 LWald G M-V an. Hier ist gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V bei Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dies ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Änderungsbereich für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Zukünftig werden andere Lebensräume in den privaten und den öffentlichen Grünflächen entstehen.

Betriebsbedingt

Innerhalb des Änderungsbereiches kommt es zu Nutzungsänderungen und damit einhergehend zu einer Erhöhung von Lärm-, Licht-, Staub- und Abgasemissionen. Der Änderungsbereich ist durch die angrenzenden Wohn- und Ferienhausgebiete und den nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandort bereits vorbelastet.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingt

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzte und auf ein Minimum zu beschränken.

Anlagebedingt

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan (Entwurf) werden zusätzliche Bauflächen mit einer Größe von 4,00 ha zusätzlich planungsrechtlich vorbereitet. Im Weiteren erfolgt eine Neuuzuordnung von bereits ausgewiesenen Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Siehe hierzu die Flächenbilanz im städtebaulichen Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 -Teil 1 ergibt sich folgende Flächenaufteilung.

Flächentyp	Fläche (m²)	Anteil (%)
Baufläche	60.847,40	60,09%
Straßenfläche	21.394,20	21,11%
Versorgungsfläche	2.903,40	2,87 %
Grünfläche	16.167,30	15,94 %
Gesamtfläche	101.312,30	100,00 %

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wurde anhand der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete externe Maßnahmen auszugleichen.

Betriebsbedingt

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Änderungsbereich hinaus vorbereitet wird.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingt

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme kommen. Die vorhandenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört.

Betriebsbedingt

Mit der Darstellung werden zusätzliche Bauflächen mit einer Größe von ca. 4,00 ha planungsrechtlich vorbereitet. Im Weiteren erfolgt eine Neuuzuordnung von bereits ausgewiesenen Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 -Teil 1 ergibt sich Folgendes. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen innerhalb der Wohngebietsflächen und der Sondergebietsfläche sowie zu Versiegelungen im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung und seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Zudem stehen die Böden auch nicht mehr für die Versickerung zur Verfügung. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die anthropogenen Vorbelastungen der Böden durch die bereits ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung werden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt. Für Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Inanspruchnahme von Ökopunkten bzw. Aufwertungen im Bereich Redewisch vorgesehen. Hier sind Entsiegelungen vorgesehen.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingt

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

Anlagebedingt

Es sind keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete betroffen. Es sind zudem keine nachteiligen Änderungen bezüglich des Grundwassers zu erwarten. Im Änderungsbereich kommt es zu Versiegelungen, die in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren abschließend zu bewerten sind. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Rückhalteanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Nachweise sind auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes zuführen.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 -Teil 1 ergibt sich Folgendes. Durch den Anschluss des Plangebietes an die Trink- und Schmutzwassersysteme des Zweckverbandes Grevesmühlen wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers verhindert. Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung von ca. 5,81 ha Fläche. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Da das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden kann, ist es in Kanälen zu sammeln und abzuführen. Dafür soll jedes Grundstück einen Anschluss erhalten. Zur gedrosselten Einleitung in die Vorflut ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in Regenwasserrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Das Regenwasserkonzept wurde mit dem Zweckverband Grevesmühlen und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die Zustimmung zu dem Konzept ist laut fachplanerischem Protokoll erfolgt.

Betriebsbedingt

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches sind Nutzungsintensivierungen zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 soll das anfallende Niederschlagswasser im Bedarfsfall in einem Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 zurückgehalten werden und gedrosselt abgeleitet und abgegeben werden.

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Baubedingt

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen.

Anlagebedingt

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Grundsätzlich wirkt sich der Erhalt von Freiflächen und Gehölzen positiv aus.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 -Teil 1 ergibt sich Folgendes. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Mikroklima begrenzt bleiben. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 sind straßenbegleitend Gehölze vorhanden, die erhalten werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 Gehölze in Heckenstrukturen vorhanden. Dies wird sich für den Bebauungsplan dann auch entsprechend positiv auswirken. Anlagebedingt werden sich zusätzliche Anpflanzungen positiv auswirken. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Vorbelastungen bestehen bereits durch Verkehrsemissionen der angrenzenden und umliegenden Straßen, insbesondere der Klützer Straße und den Einzelhandelsstandort.

Gemäß Vorgabe des Energiekonzeptes ist eine regenerative Energieerzeugung möglich und zulässig. Damit ergeben sich positive Auswirkungen auf das Klima, da die Nutzung regenerativer Energien vorbereitet und favorisiert wird, sodass der Anteil fossiler Energieträger reduziert werden kann.

Betriebsbedingt

Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden keine Flächen von internationalen Schutzgebieten direkt in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden. Schutzzwecke und Erhaltungsziele der

Schutzgebiete werden aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgrund der Entfernungen nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 1,8 km nördlich des Plangebietes und DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 2,5 km östlich des Plangebietes sind auch aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der Planbereich findet sich in einer Entfernung von ca. 0,5 km südwestlich des Europäischen Vogelschutzgebietes. Es bestehen für den gesamten Strandbereich anthropogene Störungen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38, Teil 1 sowie im weiteren Teil 2 kommt es zu keiner erheblichen Intensivierung der bereits vorhandenen Nutzungen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich im Tourismusschwerpunktraum im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die innerhalb der Schutzgebiete gelegenen Strandbereiche werden langjährig zur Erholungszwecken genutzt. Auch außerhalb der Hauptsaison ist von einer wetterabhängigen Frequentierung auszugehen. Für den gesamten Strandbereich ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen (Trittschäden, Nährstoffeinträge etc.). Anthropogene Störungen bestehen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten, da sich die vorhandenen Nutzungen nicht ändern und die Nutzungsintensivierungen verhältnismäßig gering sind. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sind ebenso aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Für die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 ist eine neuerliche Betrachtung vorzunehmen.

Im Rahmen des erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 wurde eine ursprünglich als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ umgewandelt. Die Bewertung der Auswirkungen durch die ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung erfolgte mit dem Entwurf in der Natura 2000-Vorprüfung.

Durch die Nutzungsänderung zum Sondergebiet ist nicht mit einer erheblichen Intensivierung der Nutzungen und somit zusätzlichen Belastung für die angrenzenden Schutzgebiete zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der Entfernung zu den Schutzgebieten und der Vergleichbarkeit der Auswirkungen mit der ursprünglich vorgesehenen Wohnnutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch das Gebäude des FEC ist temporär von erhöhten akustischen und optischen Emissionen auszugehen. Eine erhöhte Betroffenheit der Schutzgebiete durch mit der Nutzung des Sondergebietes verbundene Auswirkungen ist bei Umsetzung der entsprechenden baulichen, zeitlichen und betrieblichen Schutzmaßnahmen als gering zu bewerten.

Die Auswirkungen der Besucherverkehre durch das FEC sind zu bewerten. Die Zahl der „Auspendler-Gäste“ wird reduziert. Diese Reduzierung kompensiert die Zahl der „Eiependler-Gäste“ für das FEC. Die Reduzierung der „Auspendler“ kompensiert in etwa die Zahl der „Eiependler“ zum FEC. Zusätzlich ist die Einrichtung des FEC mit dem Tagesgästeaufkommen der Strandbesucher ins Verhältnis zu setzen. Auch hier wird aufgrund des Abzugs von einheimischen Besuchern und Tagesgästen sowie Übernachtungsgästen des Ostseebades und der umliegenden Gemeinden mit einer Kompensation der Auswirkungen gerechnet.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

- DE 1934-302 „Wismarbucht“
- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“

sowie für die Schutzzwecke und Erhaltungsziele für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG)

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Projekte, im Rahmen der FFH-Vorprüfung nicht zu erwarten.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingt

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Aufgrund der geplanten Bebauung werden die baubedingten Auswirkungen für einen begrenzten Zeitraum erwartet. Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Anlagenbedingt

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen in Angrenzung an den Änderungsbereich geprägt. Eine zusätzliche Bebauung erfolgt angrenzend an die bebaute Ortslage und schließt die Lücke zur Ortslage Wichmannsdorf.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 -Teil 1 ergibt sich Folgendes. Das geplante Wohngebiet und das Sondergebiet „FEC“ stellt nach seiner Umsetzung eine grundlegende Veränderung dar. Insbesondere sind veränderte Blick- und Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten. Auf dem Sondergebiet ergeben sich geänderte zu erwartende Sichtwirkungen in Bezug auf die Planung eines Wohngebietes aufgrund der Breite und Länge sowie der Höhe des Gebäudes des FEC. Entsprechend sind hier Maßnahmen zur

Verminderung der Auswirkungen durch die Größe und Höhe des Gebäudes umzusetzen. Eine geeignete Farbgebung und Materialwahl bei der Fassadengestaltung des Gebäudes wirkt sich ebenfalls verbessernd auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Eine Gestaltung der vorgelagerten Freiflächen durch geeignete Begrünungsmaßnahmen (z.B. Gehölze, Stauden, Gräser) kann die Blick- und Sichtwirkung des FEC in die umgebende Landschaft vermindern.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Landschaft, das Landschaftsbild und das Ortsbild zu verringern und die Sichtwirkungen zu verbessern, sind verschiedene Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen, festzusetzen und umzusetzen.

Betriebsbedingt

Anwohner des geplanten Wohngebietes sowie Besucher des FEC werden sich künftig im Planbereich aufhalten. Die Baumreihe entlang der Klützer Straße bleibt größtenteils erhalten. Das Wohngebiet auf der südlichen Seite der Klützer Straße wird bereits durch einen Lärmschutzwall mit Gehölzbepflanzung eingerahmt. Hier ist Sicht- und Lärmschutz für den Bestand gegeben. Bewegungen, Beleuchtung oder Lärm werden durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls entlang der Klützer Straße und durch straßenbegleitende Baumreihen abgemildert.

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baubedingt

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten.

Anlage- und betriebsbedingt

Mit der Planung werden zusätzliche Bauflächen mit einer Größe von ca. 4,00 ha planungsrechtlich vorbereitet, die die Grundlage für die Errichtung neuer baulicher Anlagen bilden. Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch neue Gebäudekörper zu erwarten. Die Anlage von Grün- und Aufenthaltsbereichen wird sich positiv auf die wohnungsnaher Erholung auswirken. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Bereiche wird erhalten.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 -Teil 1 ergibt sich Folgendes. Die Gemeinde hat sich mit dem Konzept zum Immissionsschutz auseinandergesetzt. Das Grundkonzept der Gemeinde sieht eine Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vor und bleibt erhalten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind verschiedene Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen, festzusetzen und umzusetzen.

Das geplante Family Entertainment Center (FEC) trägt als Freizeiteinrichtung zur Verlängerung der touristischen Saison bei. Neue Zielgruppen werden angesprochen und eine wetterunabhängige Freizeitgestaltung für die Bewohner, Urlaubsgäste der Gemeinde sowie Tagesgäste ermöglicht.

6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingt

Im Änderungsbereich befindet sich ein bekanntgegebenes Bodendenkmal. Bei Baumaßnahmen insbesondere durch Erdarbeiten werden Bodendenkmale verändert. Es handelt sich im Änderungsbereich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sicherzustellen.

Anlage- und betriebsbedingt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmale zu erwarten.

6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Die größten Wechselwirkungen der Planung sind zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht. Hierbei ist die Artenvielfalt und auch die biologische Vielfalt jedoch nicht übermäßig ausgeprägt. Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatische Ausgangssituation und der umliegenden Wald- und Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen aufgrund des Vorhandenseins eines Bodendenkmals. Durch die Genehmigung der Veränderung verbunden mit einer sachgerechten Bergung und Dokumentation sind negativen Auswirkungen unwahrscheinlich.

Für das Schutzgut Wasser sind nur geringe Wechselwirkungen zu erwarten. Die geplanten Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet aus. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Da das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden kann, ist es in Kanälen zu sammeln und abzuführen

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den

Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

6.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden.

Die Regelung der Entsorgung oder fachgerechten Behandlung baubedingter sowie betriebsbedingter Abfälle und Abwässer ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

6.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Flächennutzungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage dafür, dass im Rahmen nachfolgender Bebauungspläne entsprechende Regelungen für Nutzungen getroffen werden können. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie der Einsatz erneuerbarer Energien gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen.

6.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan liegt im Entwurf von Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan ist innerhalb des Plangebietes im Bestand keine Nutzung angegeben. Im Entwurf des Landschaftsplanes sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38 als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese, extensive Pflege dargestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung, die im Landschaftsplan dargestellt ist, vereinbar ist.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2024 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte.⁹ Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

⁹ Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2024, Jahresbericht zur Luftgüte 2024, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2025, Heft 1

6.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Es wird kein solches Vorhaben vorbereitet. Eine Betroffenheit ist daher nicht zu erwarten.

6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Diese Risiken sind nicht zu erwarten. Falls erforderlich, werden etwaige Konflikte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst.

6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

Die Kumulierung ist insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen durch den Verkehr zu betrachten. Im Zusammenhang mit den Auswirkungen der durch die verschiedenen Planvorhaben induzierten Verkehrsaufkommen erfolgt eine gesamtheitliche Betrachtung der Verkehrsmengen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Lärmemissionen, die sich aus dem Verkehr ergeben werden bewertet und beurteilt und Festsetzungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

6.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar

6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind Angaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

7. Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Im Änderungsbereich sind aufgrund der Flächengröße und der geplanten Nutzungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Für den Änderungsbereich sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zu den erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen in den jeweiligen nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch Festsetzungen zu bestimmen. Die Maßnahmen können im jeweiligen Plangebiet selbst, in der näheren Umgebung oder als externe Maßnahme z.B. als Erwerb von Ökopunkten realisiert werden.

8. Artenschutz

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass die getroffenen Darstellungen grundsätzlich mit den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar sind. Nach dem derzeitigen Stand der gutachterlichen Bewertung ist von einer Vereinbarkeit auszugehen. Eine abschließende Abarbeitung der Belange erfolgt auf der nachgelagerten Verfahrensebene. Die Bewertungen erfolgen im

Rahmen der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen und im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Die gesetzlichen Anforderungen sind durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Umsetzung von Bebauungsplänen zu erfüllen.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 Teil - 1 wurden die entsprechenden Maßnahmen bereits festgesetzt. Für den Teilbereich 2 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 38 sind erforderliche geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten und festzusetzen.

Zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen von Arten, Lebensräumen, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Kulturgütern sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Dazu zählen festgesetzte zeitliche Bauphasen zum Schutz der Brutvögel, Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei Erdarbeiten (Reptilien und Amphibien) sowie der Schutz gesetzlich geschützter Gehölze und Biotope gemäß geltenden Vorschriften. Schadstoffeinträge in Boden und Wasser sind zu verhindern, der Boden ist vor Verdichtung, Erosion und Vermischung zu schützen. Zum Schutz der Anwohner sind Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen. Zudem ist der Umgang mit dem Bodendenkmal durch geeignete Voruntersuchungen sicherzustellen.

Nachteiliger Umweltauswirkungen sind vollständig durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Insbesondere sind Ersatzpflanzungen für Einzelbäume sowie interne und externe Maßnahmen zum Ausgleich des multifunktionalen Kompensationsbedarfs festzusetzen.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 des Hauptortes Boltenhagen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet. Das Plangebiet stellt sich als Arrondierungsfläche zwischen vorhandener Bebauung im Nordosten (Einkaufsmärkte, Wohn- und Ferienbebauung) und der Ortslage Wichmannsdorf im Südwesten sowie der vorhandenen Klützer Straße im Südosten dar. Eine städtebauliche Integration dieser Fläche in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist infrastrukturell und verkehrlich gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichen bereits die Realisierung von Wohnbebauung sowie auch die Realisierung von Touristischen Infrastruktur als Sport- und Freizeitnutzung. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Flächenerweiterung des Sondergebietes für Touristische Infrastruktur beabsichtigt. In diesem Zusammenhang wurden alternative Standorte geprüft. Die Standortsanalyse ist Gegenstand der Begründung im Teil 1.

Die jeweiligen Konzeptalternativen sind im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vorliegenden Informationen und Daten werden als ausreichend erachtet, um die Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt bewerten zu können.

Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren können die Erhebungen zum Artenschutz vollumfänglich genutzt werden, da der Untersuchungsrahmen dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entspricht.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Auf der hier vorliegenden Flächennutzungsplanebene sind keine Maßnahmen zu Überwachung vorgesehen. Dies erfolgt auf nachgelagerter Bebauungsplanebene im Zusammenhang mit dort geregelten Kompensationsmaßnahmen und den Maßnahmen zum Schallschutz weiteren festgelegten Maßnahmen der Überwachung.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt für den Bereich westlich der Klützer Straße - zwischen Wichmannsdorf und dem Einkaufszentrum sowie dessen Erweiterung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung in verschiedenen Segmenten sowie die Errichtung von infrastrukturellen Anlagen für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur zu schaffen. Mit den Entwurfsunterlagen wird die Entwicklung und Ansiedlung eines Family Entertainment Centers (FEC) als touristische

Infrastruktureinrichtung im Änderungsbereich berücksichtigt. Zur Umsetzung der geplanten Entwicklungsziele ist die 9. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

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.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Umweltprüfung bezieht sich ausschließlich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. Während auf der Ebene des Flächennutzungsplanes maßgeblich auf die flächenhaften Auswirkungen eingegangen wird, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Auswirkungen detailliert beschrieben und bewertet.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 für den gesamten Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Bei Umsetzung von Bebauungsplänen innerhalb des Änderungsbereichs sind die Belange zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Überbauung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 wurden die Umwelt- und Naturschutzbelange bereits geprüft. Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch Versiegelung der Fläche, dem Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop und Eingriffe in den Baumbestand, werden durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Artenschutzrechtliche Vorgaben und der Schutz von Bodendenkmalen werden eingehalten.

Für die Flächen des Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen sind auf der verbindlichen Ebene der Bauleitplanung die potentiellen Eingriffe möglicher geplanter Bauvorhaben und deren Auswirkungen konkret zu ermitteln und die entsprechenden vollständigen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen und festzusetzen.

Die Vereinbarkeit mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten für den Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 ist gegeben. Für geplante Vorhaben auf den

verbleibenden Flächen innerhalb der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine erneute Prüfung der Belange von Natura 2000 erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Vorhaben auf den Flächen im Bereich des Bebauungsplanes – Teil 2 ist die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Belange der Schutzgüter durchzuführen sowie für Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen entsprechend Festsetzungen zu treffen.

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung geplanter Bauvorhaben auf der Fläche des Änderungsbereiches Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ergriffen.

11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 20. September 2019 (Stand Mai 2024), ergänzt um Gutachten vom 20. September 2019 (Stand September 2025)
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 08.09.2023
- Gutachten Nr. 043Q2 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 24.09.2025
- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer: IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen -Erläuterungsbericht-, Projektnummer: IV232225, LOGOS Beratende Ingenieure GmbH, Rostock, 16.09.2025

- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, Jahresbericht zur Luftgüte 2023, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2024, Heft 1.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023 und 2025).
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Geodaten und Karten

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff Januar 2023 und 2025).

Gesetze, Verordnungen, Normen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.08.2010).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351

TEIL 3 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 – Teil 1 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

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