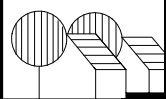
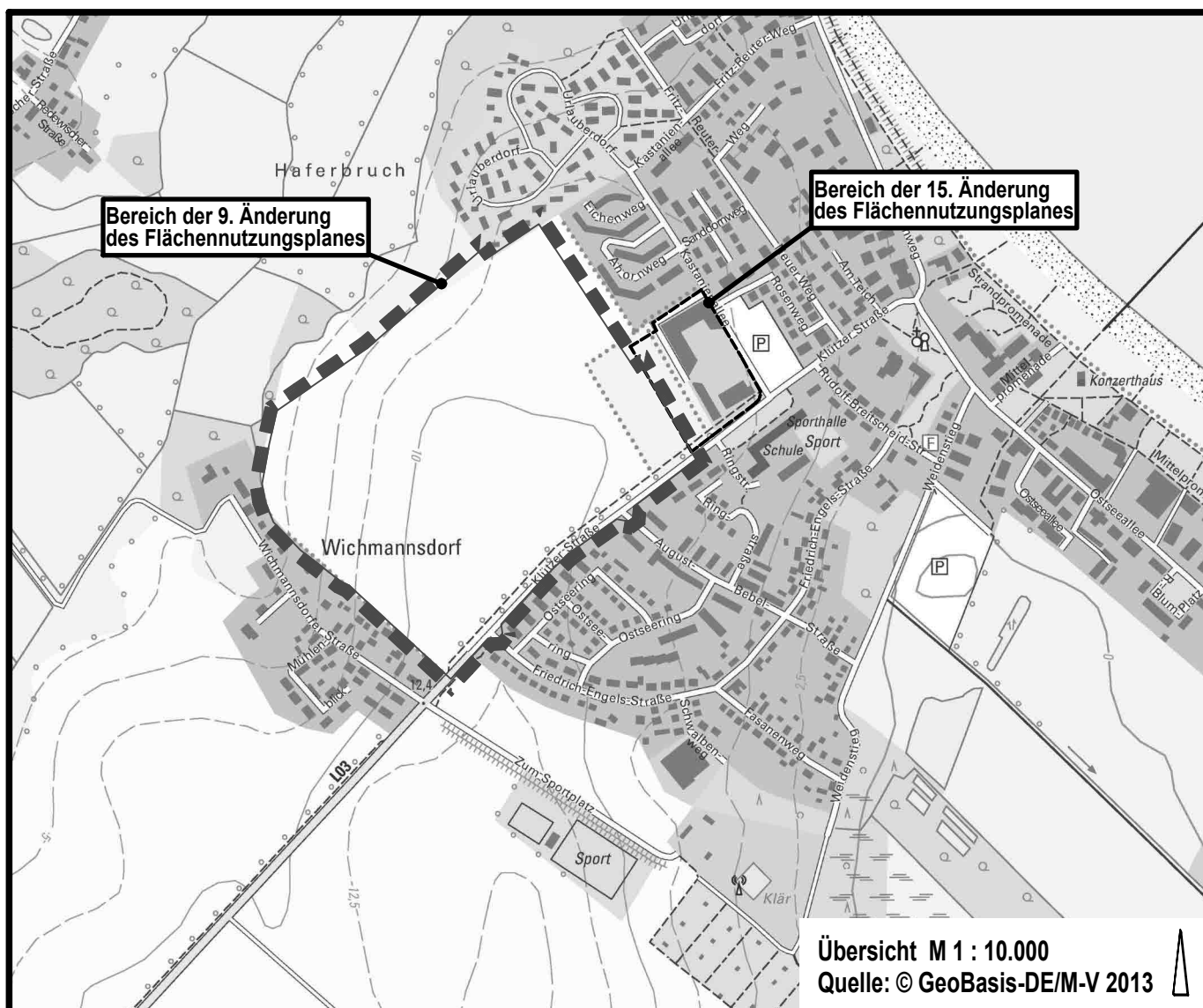


# BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Oktober 2025

**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

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>8</b>
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
<b>4.</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>9. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>17</b>
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
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>21</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>21</b>
<b>2.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>21</b>

<b>3.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>22</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>23</b>
4.1	Fachgesetze	23
4.2	Fachpläne	25
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	27
<b>5.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>28</b>
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
<b>7.</b>	<b>Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>45</b>
<b>8.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>45</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>46</b>
<b>10.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>47</b>
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
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>52</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>52</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>52</b>

## **Teil 1                      Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Allgemeines**

#### **1.1        Vorbemerkungen**

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

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

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.

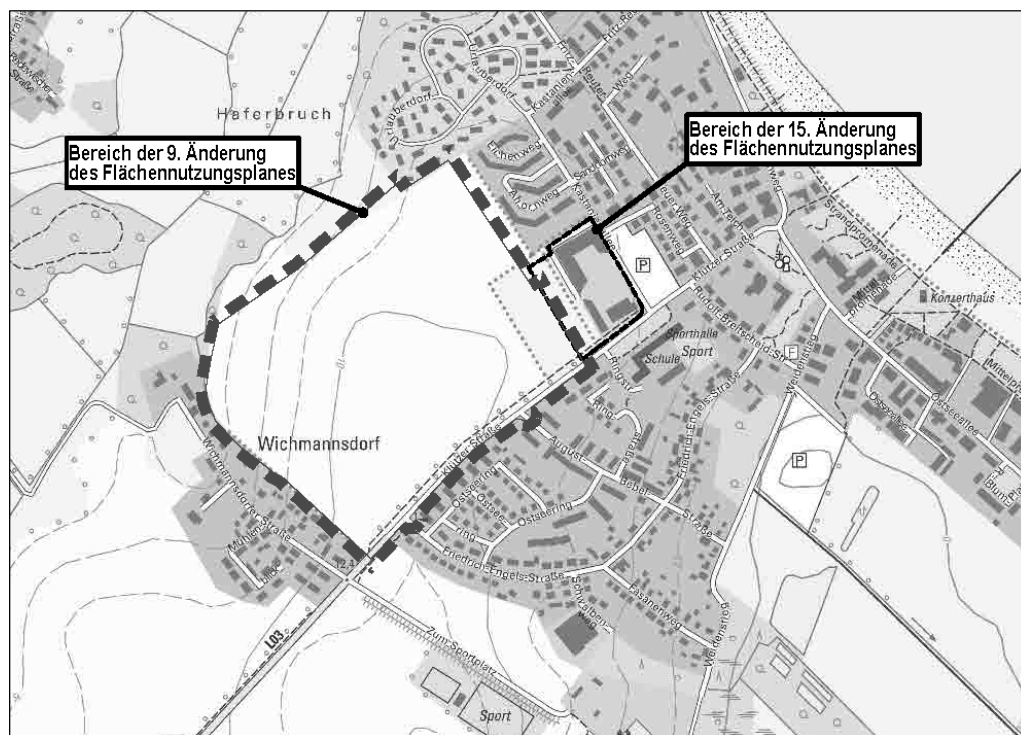


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches; Quelle © GeoBasis-DE/M-V 2013

## **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.

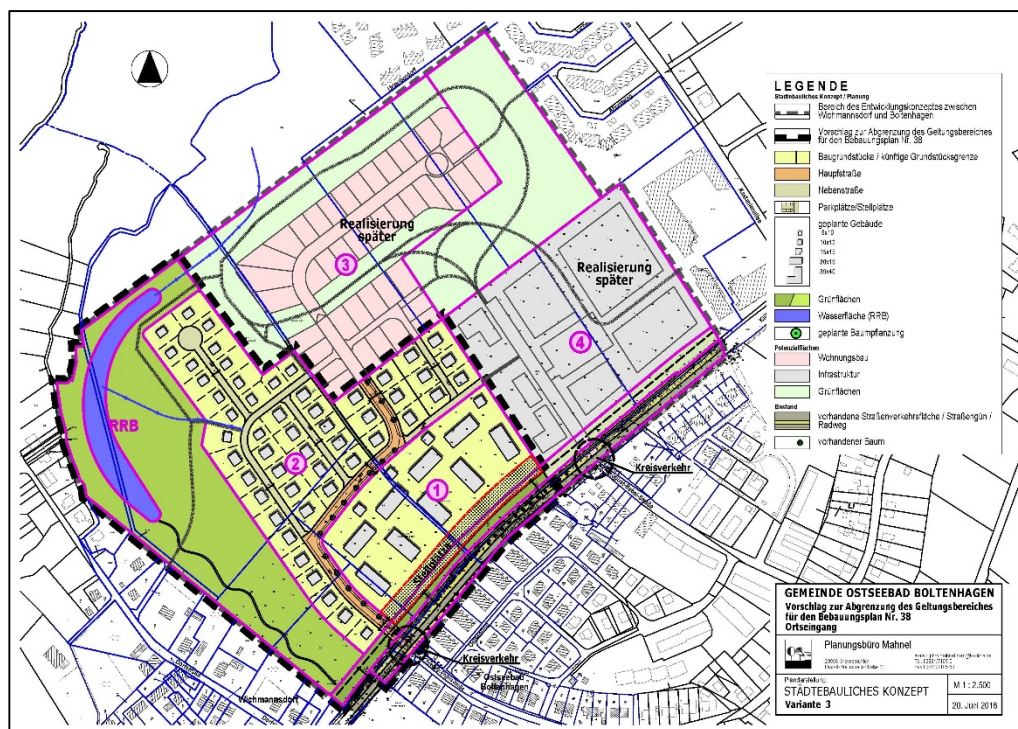
Die Umsetzung des gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes am Ortseingang lässt sich nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und den wirksamen Änderungen des Flächennutzungsplanes – 1. und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - entwickeln. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist 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







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  $\geq 50$  gehören in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den

dazugehörigen Änderungen sind bereits Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 12,42 ha dargestellt. Mit der lagemäßigen Verschiebung und Erweiterung der bereits dargestellten Bauflächen werden 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 Boltenhagen<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

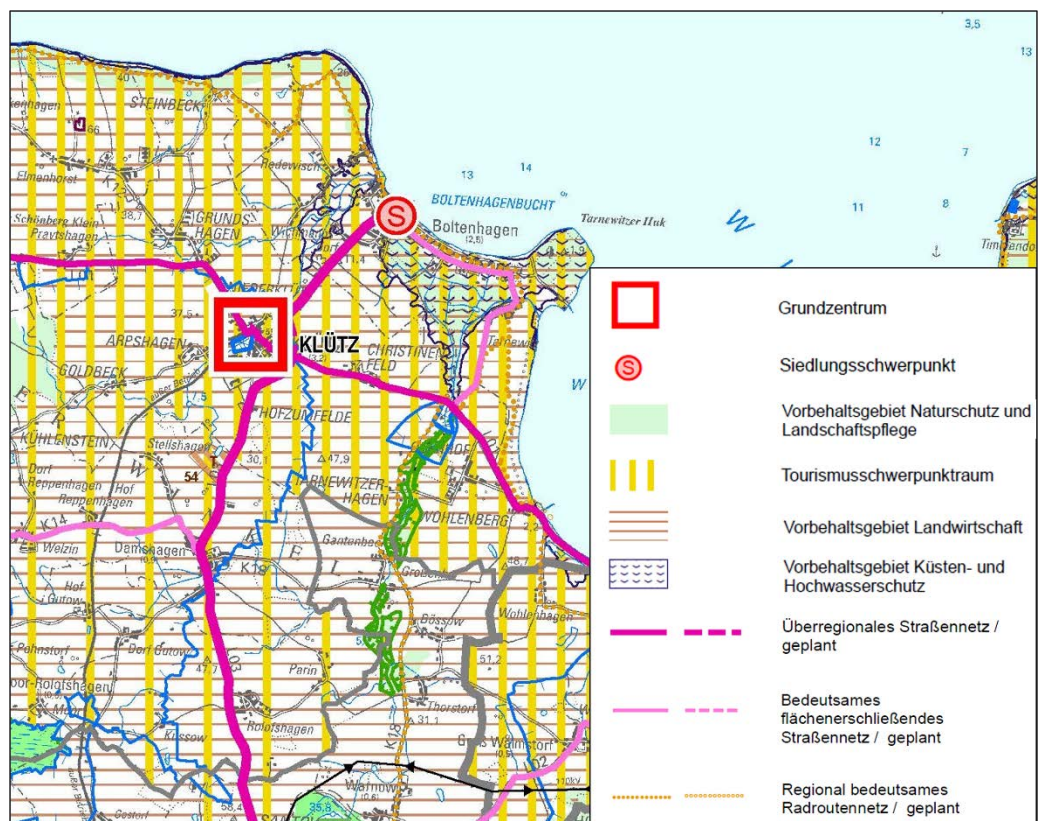


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Gemeinde Boltenhagen

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).<sup>3</sup> 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

---

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> 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.

---

<sup>4</sup> 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“.*<sup>5</sup> 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

---

<sup>5</sup> 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)	
<b>Bauflächen</b>		<b>Bauflächen</b>	
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
<b>Grünflächen</b>		<b>Grünflächen</b>	
Grünfläche Parkanlage	9,27	Grünfläche Parkanlage/Wiese	4,25
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>Verkehrsflächen</b>	
örtliche Verkehrsfläche	0,80	örtliche Verkehrsfläche	0,61
<b>Fläche für die Landwirtschaft (Weißfläche Teilgenehmigung)</b>	<b>2,05</b>	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>3,25</b>
<b>Summe</b>	<b>24,07</b>	<b>Summe</b>	<b>24,07</b>

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)<sup>6</sup> 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.

---

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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.

---

<sup>7</sup> 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)<sup>8</sup> 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.

---

<sup>8</sup> 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 m<sup>2</sup>), für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen (EFÄ von 321,00 m<sup>2</sup>) und für die Versiegelung und Überbauung (EFÄ von 29.668,01 m<sup>2</sup>) ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 105.689,31 m<sup>2</sup> 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 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>101.312,30</b>	<b>100,00 %</b>

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 „Einpender-Gäste“ für das FEC. Die Reduzierung der „Auspendler“ kompensiert in etwa die Zahl der „Einpender“ 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 wohnungsnahe 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.<sup>9</sup> Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

---

<sup>9</sup> 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/](http://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/](http://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 am .....gebilligt.

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

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

#### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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