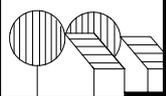
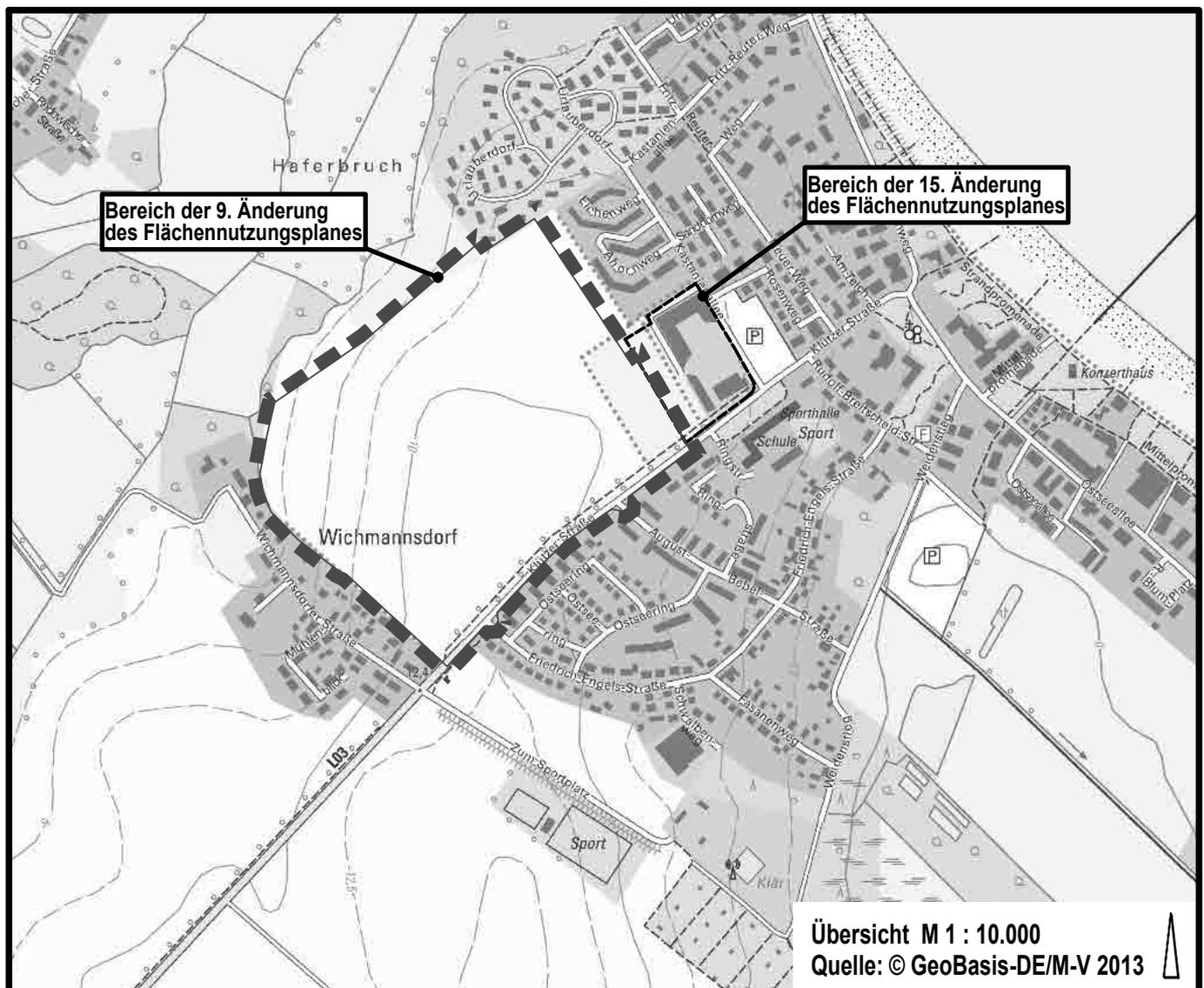


# BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 23.02.2023

**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

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

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

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Vorbemerkungen**

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

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

#### **1.2 Plangrundlage**

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

#### **1.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

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

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

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

#### 1.4 Abgrenzung des Änderungsbereiches

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

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

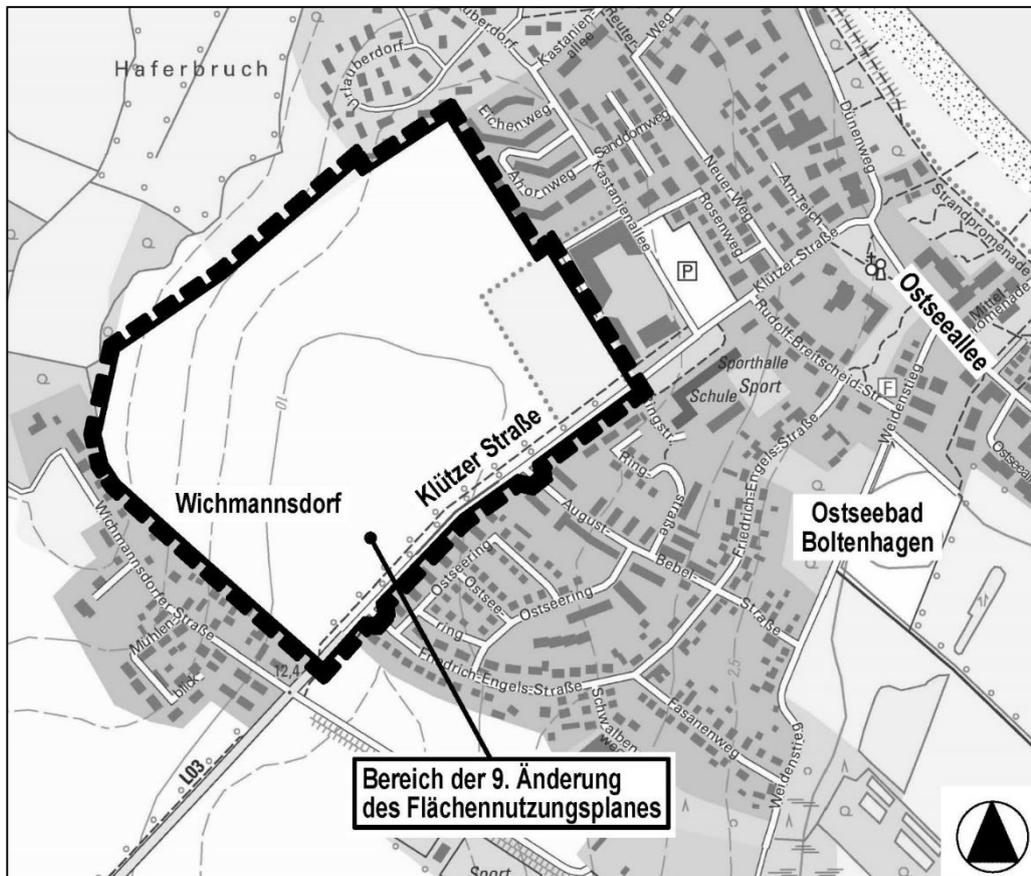


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches; Quelle © GeoBasis-DE/M-V 2013

#### 1.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

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

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

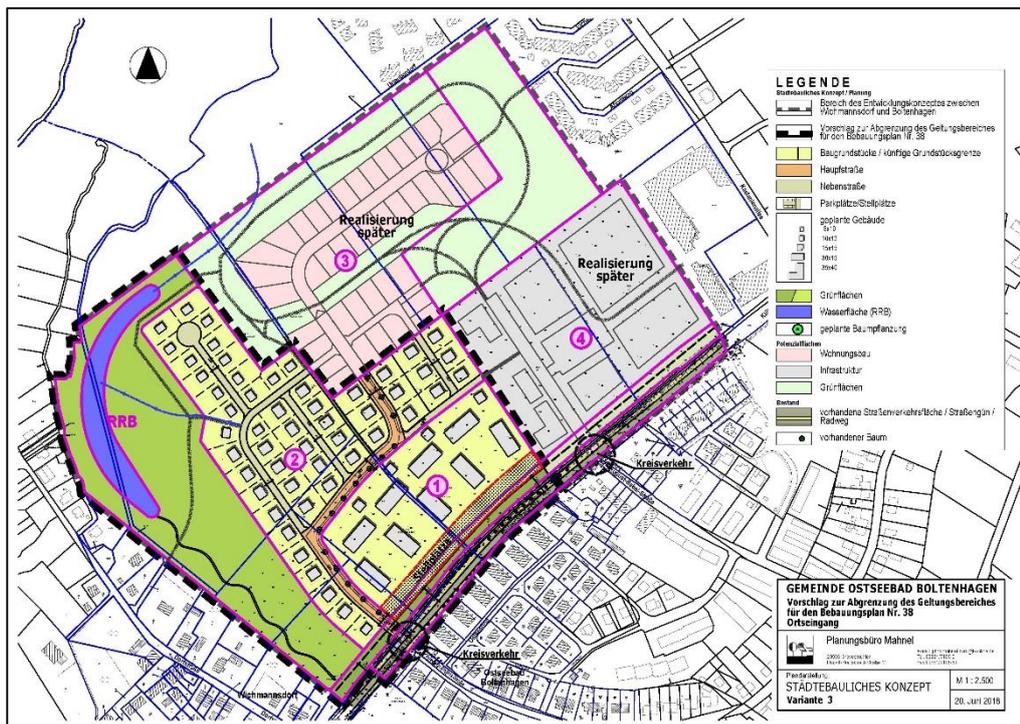


Abb. 2: Städtebauliches Konzept mit Darstellung der Teilflächen

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 9. Änderung 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 der Teilflächen 1 bis 4 erfolgt. Zur Entwicklung des Leitbildes wird in dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan weiterhin ein städtebauliches Gesamtkonzept verfolgt und zugrunde gelegt. 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 Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

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

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

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

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

---

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



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

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

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

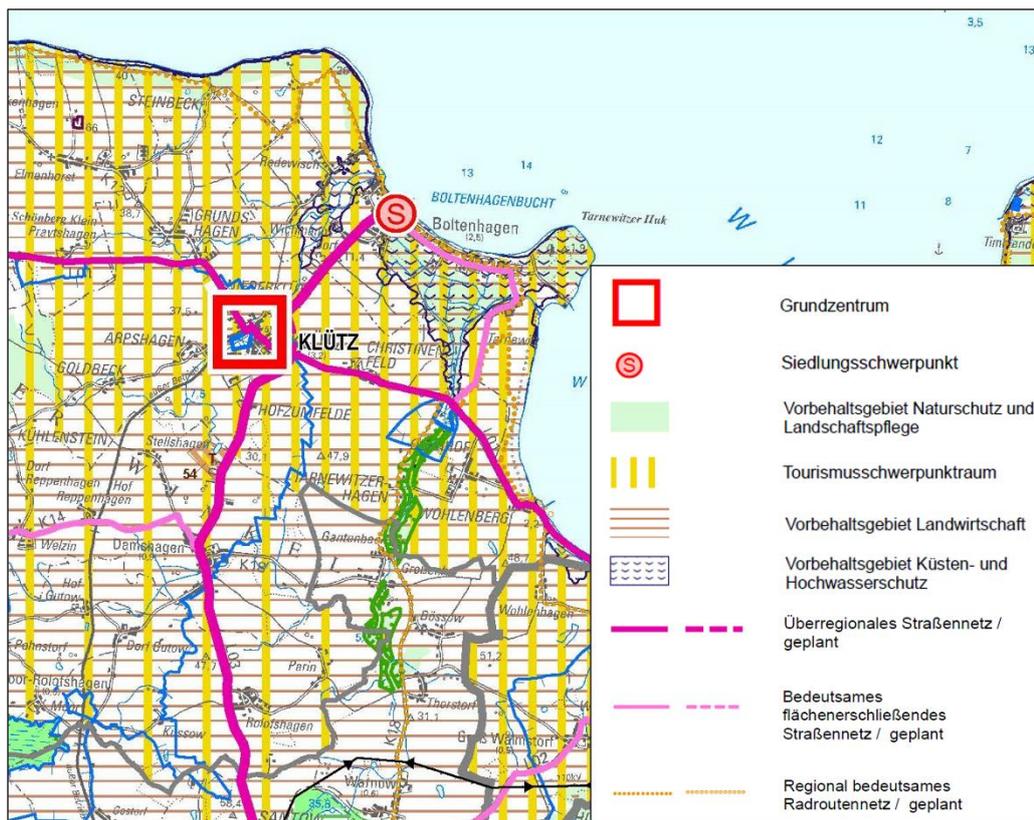


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Gemeinde Boltenhagen

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

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

### 3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg

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

### **3.4 Flächennutzungsplan**

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

### **3.5 Landschaftsplan**

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

### **3.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

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

#### Natura 2000-Gebiete

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

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

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

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

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

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

Folgendes Naturschutzgebiet befindet sich in der Umgebung des Änderungsbereiches:

Naturschutzgebiet (NSG):

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

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Änderungsbereiches.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

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

#### Sonstige Schutzkategorien

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

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

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

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

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

### **4. Standortalternativen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

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

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

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

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

## 5.4 Flächenbilanz

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

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

## 6. Umwelt, Natur und Landschaft

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

### Fläche/Boden

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

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

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

#### Wasser

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

#### Klima/Luft

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

#### Landschaft/Landschaftsbild

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

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

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

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

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

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

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

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

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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