

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

Hier: Umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen vor:

1. Landkreis Nordwestmecklenburg vom 20.06.2025
2. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 03.06.2025
3. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Grevesmühlen vom 27.05.2025
4. Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. vom 10.06.2025
5. Bergamt Stralsund vom 10.06.2025
6. BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, vom 22.05.2025
7. Zweckverband Grevesmühlen vom 02.06.2025
8. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee vom 02.06.2025
9. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) Mecklenburg-Vorpommern vom 24.06.2025
10. 1. Privater Einwender vom 20.05.2025
11. 2. Privater Einwender vom 26.06.2025
12. 2. Privater Einwender vom 25.10.2025
13. 3. Privater Einwender vom 27.06.2025



Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel

Für die Gem. Ostseebad Boltenhagen

Schloßstr.1

23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Frau Gielow

Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314

Fax 03841 3040 86314

E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

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

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

Unser Zeichen

Grevesmühlen, den 20.06.2025

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

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

Sehr geehrte Frau Burda,

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage

FD Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

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

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

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

Zu Verfahrensvermerk 9

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

III. Planerische Darstellungen

Planzeichnung:

- Keine Hinweise

Planzeichenerklärung:

- Keine Hinweise

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

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

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

Untere Denkmalschutzbehörde

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

Untere Bauaufsichtsbehörde

-

FD Umwelt und Regionalentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde: Frau Kniest

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

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

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

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

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

2. Abwasserentsorgung:

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

3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:

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

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

4. Gewässerschutz:

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

5. Hochwasserschutz

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

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

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

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

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

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

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

erwartet wird.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

BauGB Baugesetzbuch

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

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

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

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

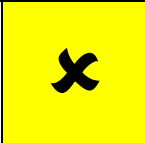
Das Plangebiet ist von den Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 03 betroffen. Weiterhin sind Geräuschemissionen durch das geplante Sondergebiet Sport/Freizeit/Touristische Infrastruktur zu erwarten. Die hierdurch bedingten Immissionen wirken sowohl auf die geplanten Wohnbauflächen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

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

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Basse

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

Für das weitere Planverfahren werden folgende Hinweise gegeben:

I. Natura 2000, artenschutzrechtliche Belange und gesetzlicher Biotopschutz

(Bearbeiter: Herr Höpel)

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

Natura 2000/SPA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Natura 2000/GGB

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

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Da durch die F-Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren innerhalb der Wirkzone I lt. HzE) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützt sind.

Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 6x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

Artenschutz

Über die Artenschutzbelange (insbesondere das s. g. Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG) wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entschieden (hier 4. Änderung B-Plan Nr. 6a).

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

II. Eingriffsregelung, Baum- und Alleenschutz

(Bearbeiterin: Frau Hamann)

Eingriffsregelung

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

Allee / einseitige Baumreihe

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

Die Bäume an der Klützer Straße unterliegen teilweise als einseitige Baumreihe / Allee (im weiteren Allee) dem gesetzlichen Schutz des § 19 NatSchAG M-V. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer Allee führen können, sind unzulässig. In erster Linie sind Eingriffe in den Baumbestand zu vermeiden sowie geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

Sind Eingriffe (Fällungen, Beschädigungen etc.) in die Allee nicht vermeidbar, ist ein begründeter Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Geprüfte Vermeidungsmaßnahmen sind im Antrag auf Befreiung darzulegen.

Der Ausgleich für die Fällung der Bäume richtet sich nach dem Alleenerlass. Sind Beschädigungen von Bäumen der Allee, z. B. für die Inanspruchnahme des Wurzelbereiches, nicht auszuschließen, wird die Kompensation auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses ermittelt. Die erforderlichen Ersatzstandorte für die Eingriffe in die Allee sind im Lageplan mit den Angaben zum Flurstück, Flur und Gemarkung zum Antrag darzustellen. Zum Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der, für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).

Im Befreiungsverfahren nach § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V sind die nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen sind. Die Unterlagen sind daher in 7-facher Ausfertigung einzureichen.

Einzelbäume

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Bäume befinden, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen.

Mögliche Auswirkungen der Planungen auf den geschützten Baumbestand sowie mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten.

III. Landschaftsplan – Überprüfung und Fortschreibung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 11 Abs. 4 BNatSchG Landschaftspläne **mindestens alle zehn Jahre** daraufhin zu prüfen sind, ob und in welchem Umfang mit Blick auf die in Absatz 2 Satz 1 genannten Kriterien eine Fortschreibung erforderlich ist: d. h. sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis

Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

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

Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 – VIII 240-1/556-07 -VI 250 – 5300-00000-2012/016 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr.1 S. 9ff

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde: Frau Gruber

Gegen die o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde: Herr Berchtold

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

Straßenbaulastträger

-

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst : Frau Schulz

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

Hinweise:

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

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anhang



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Bauordnung und Planung
Postfach 1565
23958 Wismar

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

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

Unsere Sprechzeiten

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

Unser Zeichen 2025-B1-0067

Grevesmühlen, 23.05.2025

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
- 23.05.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

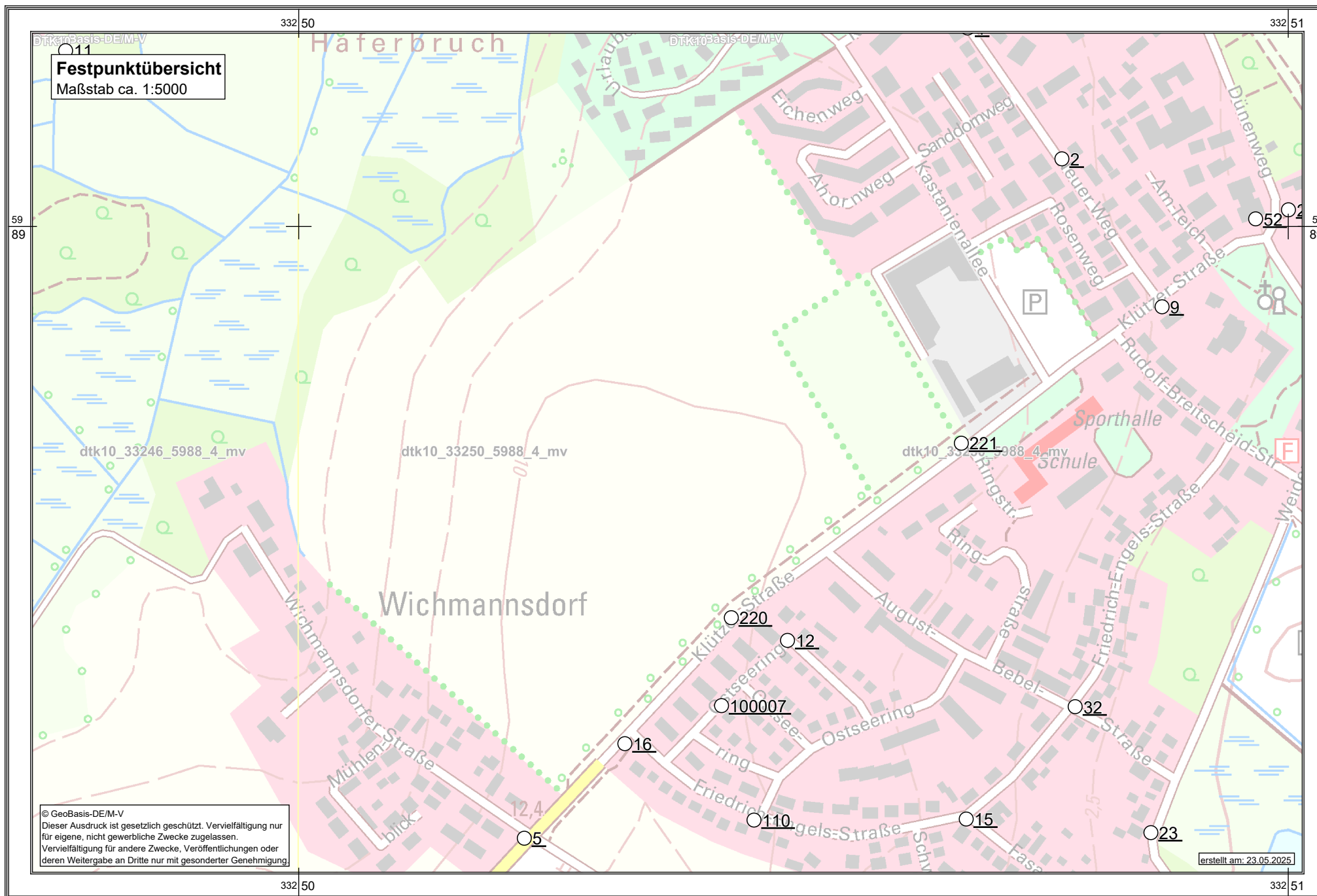
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Scharf

Anlagen: A4 AP-Übersicht

Maßstab 1:5000



**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



2.

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Frau Burda
Schlossstr. 1
23948 Klütz

gescannt

Amt Klützer Winkel EINGANG			
06. Juni 2025			
AV	B ¹	LVB	Sonst.
FBI	FB II	FB III	FB IV

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

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

Schwerin, 3. Juni 2025

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

Ihr Schreiben vom 15.05.2025

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

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

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

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

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

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

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

Allgemeine Datenschutzinformation:

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

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

Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

Hiermit gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise.

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

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

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

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

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

Im Auftrag


Anne Schwanke

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

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

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

3.2 Wasser

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

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

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

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

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

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



Landesforstanstalt

Mecklenburg-Vorpommern

Der Vorstand



3.

Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

Forstamt Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeitet von: Frau Holl

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

Aktenzeichen: 7444.382-59
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 27. Mai 2025

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

Ihr Schreiben vom 15.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter



Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

4.

Ihre Zeichen
AB

Ihre Nachricht vom
15.05.2025

Unsere Zeichen
Ne/GI/Vo

Datum
10.06.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

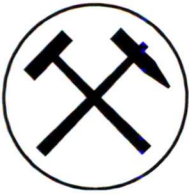
Wir verweisen auf das im Maßnahmengebiet gesetzlich geschütztes Biotop mit der Nummerierung „NWM06668“ (temporäres Kleingewässer) laut www.geoportal-mv.de. Dies sollte bei den entsprechenden Schutz- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

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

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Frank Gloede



Bergamt Stralsund



5.

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 – 18439 Stralsund

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

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

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1575/25

Az. 506/13074/483-2025

Ihr Zeichen / vom
15.05.2025
AB, 15.05.2025

Mein Zeichen / vom
Gü

Telefon
890 34

Datum
10.06.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen


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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag


Alexander Kattner

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

Hausanschrift:

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

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

Burda, A.

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

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

Sehr geehrte Frau Burda,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Freundliche Grüße
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein

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

www.bvvg.de

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

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

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

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

Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Die Verbandsvorsteherin -

Tim Andersen

Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen
Tel. 03881 757-610 | Mobil 0152 – 573 829 61
Fax 03881 757-111
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:

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

2. Juni 2025

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

Reg.-Nr.: 0093/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Seite 1/2

Anschrift

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

Tel. 03881 757-0

Fax 03881 757-111

info@zweckverband-gvm.de

www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin

HRA 2884

St.-Nr.: 079/133/80708

USt.-IdNr.: DE137441833

Bankverbindung

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC: NOLADE21WIS

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

1. Trinkwasserversorgung:

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

2. Schmutzwasserentsorgung:

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

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

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

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

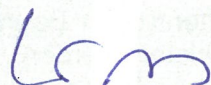
4. Löschwasser:

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

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

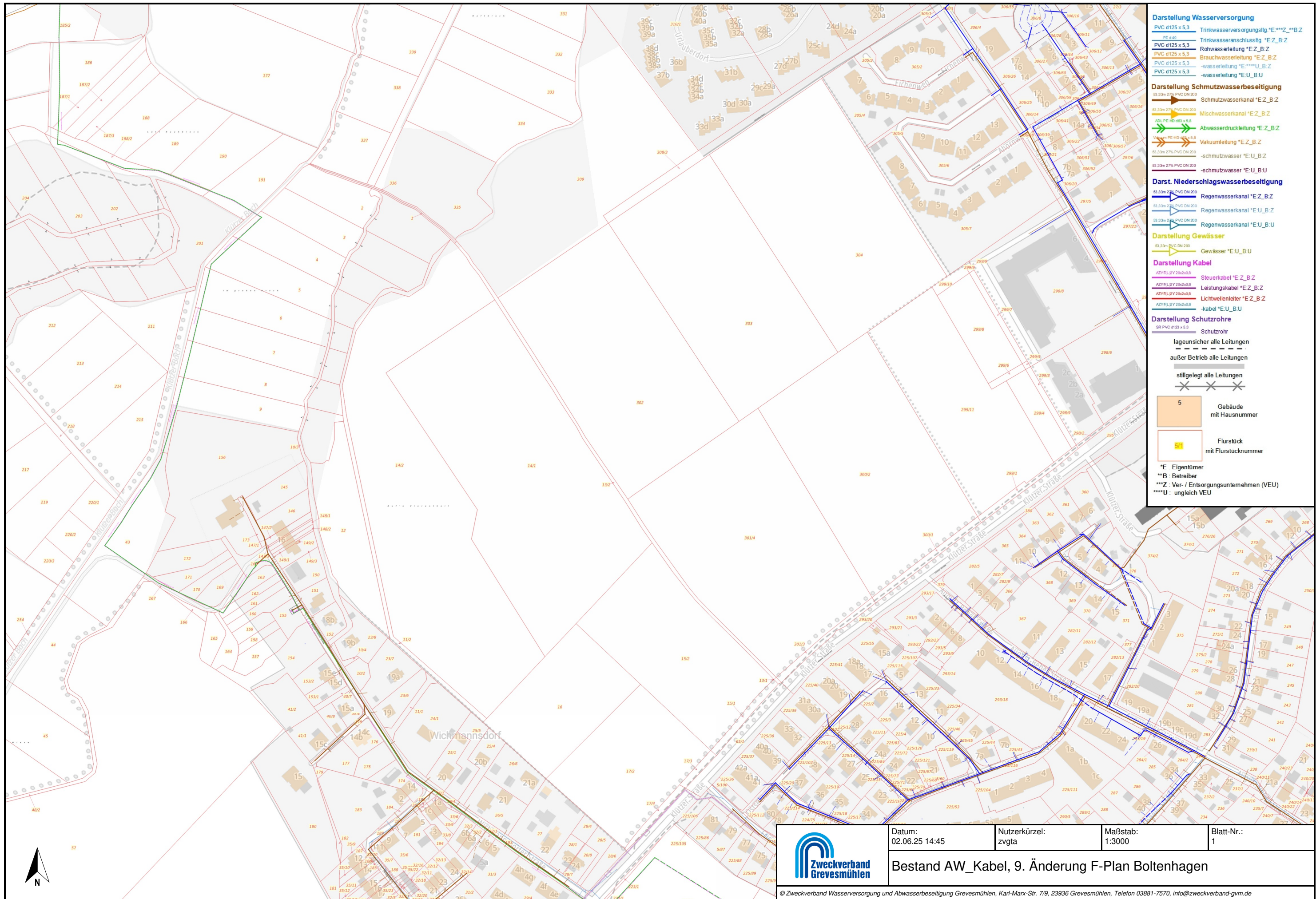
Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbnuss

Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung



Burda, A.

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

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

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee
3805S-213.02/301/OSLM

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

- Ihre E-Mail vom 15.05.2025

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lummer

Wasserstraßenüberwachung
Fachbereich Schifffahrt

Telefon: +49 3831 249 330

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

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

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

Datenschutzhinweis:

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



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

Amt Klützer Winkel
Bauamt
Schloßstraße 1
23948 Klütz

per Mail an
poststelle@kluetzer-winkel.de

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

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

Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde

Ihr Zeichen: [keines]

Ihr Schreiben vom: 16.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange der Bodendenkmalpflege

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

1. Auskunft zum Bestand

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

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

2. Fachbehördliche Bewertung

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

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

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

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

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

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

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

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

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

3. Notwendiger Rahmen und Umfang der Umweltprüfung

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

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

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

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

4. Erläuterungen

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

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

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

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

5. Hinweise

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

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen

Dr. René Wiese
(m. d. W. d. G. b.)



Datengrundlage:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern

Bearbeiter: Detlef Jantzen
Datum: 23.06.2025

Kartenhintergrund und -layer:
© GeoBasis-DE, BKG 2024 CC BY 4.0 2025
© LAiV M-V 2025

Maßstab: 1 : 5.000



20.5.2025

Amt Klützer Winkel
Planung Ostseebad Boltenhagen

Änderung des Flächennutzungsplans für den B-Plan 38 Boltenhagen

Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

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

Dieses sollte sich als Auflage im F - Plan wiederfinden.

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

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



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

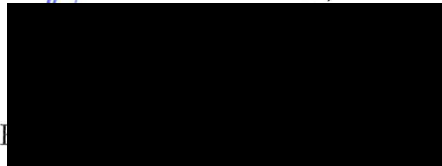
Die voraus gegangene Planung war schon mit den Erweiterungen der vorhandenen Märkte Aldi und Markant kaum zumutbar, da auch hier der zusätzliche Verkehr nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen,



Von: [REDACTED]
Gesendet: 26.06.2025 20:25
An: "Hettenhaußen, A." <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Cc: "Jäger-Bentin, K." <k.jaeger-bentin@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]
Anlagen: Einwand gegen FNP BP 38 P.Broska.pdf

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


Sehr geehrte Frau Hettenhausen, sehr geehrte Frau Jäger-Bentin,

wie in der e-mail von Frau Burda mitgeteilt, übersende ich Ihnen meinen Einwand gegen die "9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.38".

Bitte bestätigen Sie mir schriftlich den Eingang meines Einwandes.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ostseebad Boltenhagen, d. 26.06.2025

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

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

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

Bitte bestätigen Sie mir schriftlich den Eingang meines Einwandes.

gez. 

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 25. Oktober 2025 11:58
An: Planungsbüro Mahnel
Betreff: Einwand gegen 9-Änderung FNP

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Kategorien: gesehen

Sehr geehrter Herr Mahnel,

am 26.06.25 sendete ich meinen folgenden Einwand gegen die „9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.38“ an das Amt Klützer Winkel:

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

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

In der Abwägung wird mein Einwand inhaltlich nicht beantwortet.

Die veröffentlichte Planzeichnung in der Auslegung war vom 23.02.23 und entsprach damit nicht der veränderten Zielstellung des B-Planes aus 2025. Somit wurde die Öffentlichkeit eindeutig falsch informiert. Auf Grund dieses Formfehlers ist das gesamte Auslegungsverfahren hinfällig geworden. Es ging in der Auslegung um den FNP und nicht um den B-Plan. Warum wurde dazu vom Amt nicht reagiert?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

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

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

Sehr geehrte Frau Burda,
 sehr geehrte Damen und Herren,

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

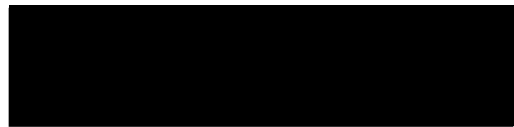
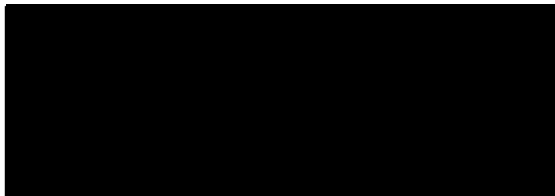
Zu dem ist in der Bereichsplanung von März 2023 durch das Planungsbüro Mahnel für den B-Plan 38 und in allen vorlaufenden Planansätzen ein Kreuzungspunkt, ob als Kreisverkehr oder als Kreuzung in Höhe der jetzigen Kreuzung Klützer Straße / August-Bebel-Straße vorgesehen gewesen, die einen sehr sinnvollen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

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

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

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

Freundliche Grüße



Von: [Redacted Name]

Gesendet: Freitag, 27. Juni 2025 22:49

An: [Redacted Recipient]

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

Gesendet von [Outlook für Android](#)

Amt Klützer Winkel

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN**Betrifft:** 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38**hier:** Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

Es bestehen folgende Planungsziele:

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

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

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die vorgenannten Unterlagen sind in das Internet unter der Adresse www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> zur Einsichtnahme für den Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist vom 13. Mai 2025 bis einschließlich 27. Juni 2025 als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23938 Klütz, während folgender Zeiten:

- Dienstag - Donnerstag: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
- Dienstag: von 13.30 Uhr bis 16:00 Uhr,
- Donnerstag: von 13.30 Uhr bis 18:00 Uhr

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

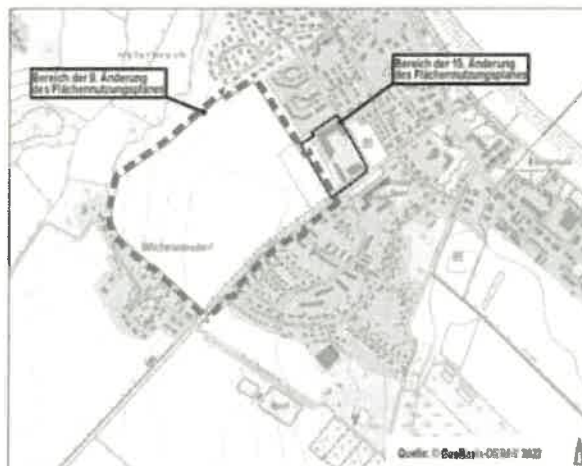
Während der Veröffentlichungsfrist kann sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und erhält hier Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen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

- Postanschrift des Amtes: Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz,
- Fax: 038825 / 393-710.

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

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

Übersichtsplan

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

Ostseebad Boltenhagen, dem 29.04.2025

gez. Raphael Wardeck

Bürgermeister Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

team.boltenhagen