

Stadt Boizenburg/Elbe

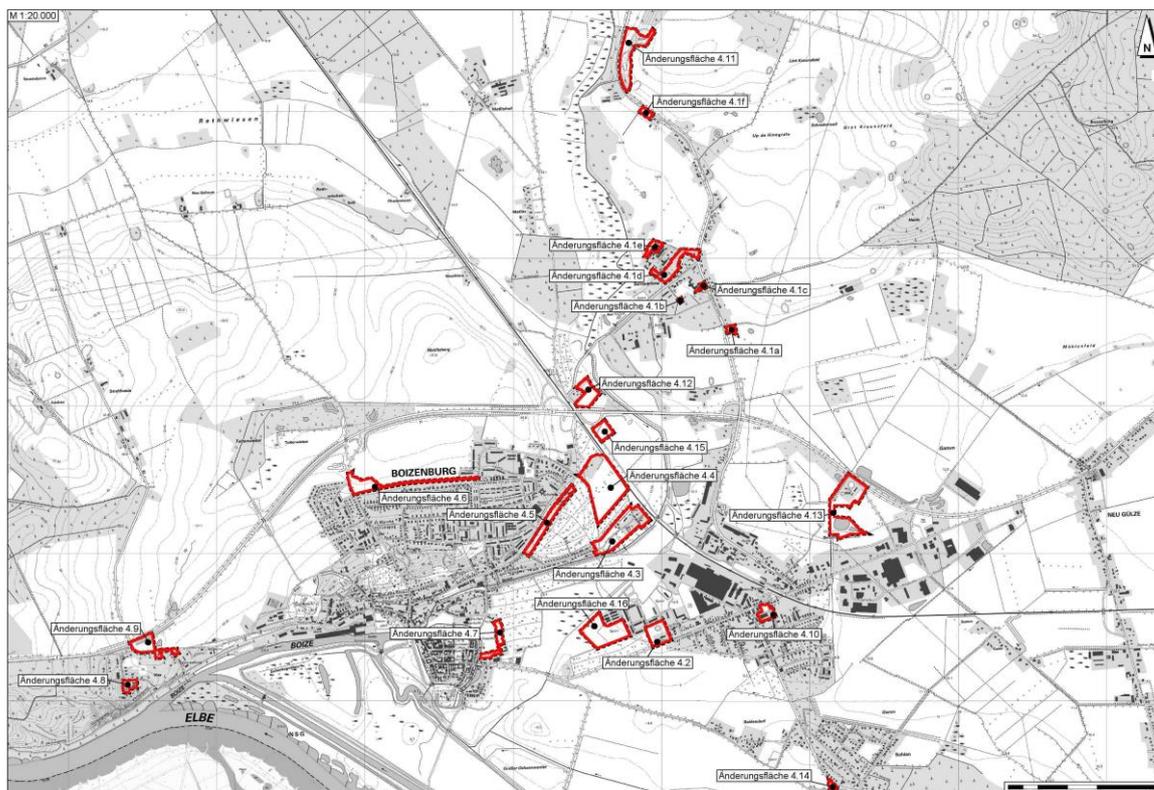
4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf der Begründung

mit

Entwurf des Umweltberichtes

Fassung für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Stand Mai 2014

Stadt Boizenburg/Elbe

Herrn Bürgermeister Jäschke

Kirchplatz 1

19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6 b

22765 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	1
2.0	Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung	2
3.0	Planungsabsichten in der Änderungsflächen	3
3.1	Änderungsflächen 4.1 a-f Innenbereichs- und Abrundungssatzung Schwartow	3
3.2	Änderungsfläche 4.2 „Wohnflächendarstellung ehem. Kulturhaus/Ortsteil Bahnhof“	4
3.3	Änderungsfläche 4.3 „Wohnflächendarstellung Küsters Gärten“	5
3.4	Änderungsfläche 4.4 „Kleingärten/ Gemeinbedarfsfläche Verlängerung Dr. Alexander Straße.....	5
3.5	Änderungsfläche 4.5 „Südöstliche Randbebauung Schwartower Straße“	6
3.6	Änderungsfläche 4.6 Siedlung-Verkehrsachse nördliches Siedlungserweiterungsgebiet.....	7
3.7	Änderungsfläche 4.7 „Bebauung Ostseite an der Quöbbe“	7
3.8	Änderungsfläche 4.8 „Ortsteil Vier, Ergänzung Innenbereich“	8
3.9	Änderungsfläche 4.9 „Ortsteil Vier, ehem. SO-Gebiet Tankstelle	8
3.10	Änderungsfläche 4.10 „Dicounter im Eckbereich Bahnhofstraße/Fritz Reuter Straße“	9
3.11	Änderungsfläche 4.11 „Ortsteil Schwartow-Motocrossanlage“	9
3.12	Änderungsfläche 4.12 „Angelteiche an der Boize“	9
3.13	Änderungsfläche 4.13 „Gewerbe-Planungen im Bereich Gammwiese/Klärwerk“	10
3.14	Änderungsfläche 4.14 Schwarzer Weg „Bahlen“, Wohnbauflächendarstellung	10
3.15	Änderungsfläche 4.15 „Verlegung des Klärwerks“	11
3.16	Änderungsfläche 4.16 „Erweiterung der Sportanlage SG Aufbau Boizenburg“	11
4.0	Verfahren.....	12

1.0 Anlass zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Erstfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe wurde im Jahr 1997 rechtswirksam. Die 1. Änderung wurde am 11.05.2000 rechtswirksam und zuletzt wurden mit der 2. Änderung, die 20.11.2003 rechtswirksam wurde mehrere über das gesamte Stadtgebiet verteilte differenzierte Planänderungen vorgenommen.

Die 3. FNP-Änderung wurde im Jahre 2008 begonnen aufgrund der städtebaulichen Erforderlichkeit, eine zukünftige geregelte städtebauliche Entwicklung an dem Standort des ehemaligen Heizwerkes der früheren Elbewerft oberhalb des Geesthanges nördlich der Hamburger Straße, westlich des Stadtparkes bauleitplanerisch zu entwickeln. Durch die lange Funktionslosigkeit des Heizwerkes und dem Leerstand wurde diese Fläche zum planungsrechtlichen Außenbereich. Dieser Standort ist aus städtebaulichen Gründen, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des in der Nähe entstandenen Wohngebietes nicht mehr zur Revitalisierung industrieller Nutzungen geeignet. Die 3. FNP-Änderung wurde am 31.03.2010 rechtswirksam.

So ist seit der 2. FNP-Änderung ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren vergangen, wo durch Bebauungspläne, sowohl als B-Pläne der Innenentwicklung aber auch als „vorzeitige B-Pläne“ oder vorhabenbezogene Bebauungspläne verbindliches Bau- und Planungsrecht geschaffen wurde, welches nicht der Darstellung des bisherigen FNP entspricht und nunmehr die Anpassung des FNP erfordert. Weiterhin wurden einzelne Satzungen nach § 34 BauGB dargestellt, die z.B. in Schwartow - einzelne Grundstücke als Ergänzungs- (früher Abrundungs-) flächen in den jeweiligen planungsrechtlichen Innenbereich einbezogen haben wo der FNP nun ebenfalls diesem verbindlichen Satzungsrecht anzupassen ist.

Neben diesen „Anpassungsänderungsflächen“ gibt es weitere Flächenänderungen, die sich aus zum Teil langjährigen Diskussionen über die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt ergeben haben. Aufgrund der Lage Boizenburgs in der Metropolregion Hamburg mit der guten Verkehrsanbindung nach Hamburg, vor allem und mit der Bahn hat die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach preiswerten Einfamilienhausgrundstücken stetig zugenommen. Ein nicht unwesentlicher Anteil der nach Boizenburg hinzuziehenden Neubürger kommt dabei auch aus den westlich angrenzenden Bundesländern, da der in Boizenburg noch verhältnismäßig günstige Grundstückspreis ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber anderen Klein- und Mittelstädten in Schleswig-Holstein oder Niedersachsen ist.

Das städtebauliche Ziel der Stadt ist es, mit ergänzenden Wohnbauflächen verstärkt den Kernbereich der Stadt zu stärken, und hier vorrangig auch für den historischen Altstadtbereich durch flankierende Wohnbebauung die dortige Infrastruktur vor allem im Handelssektor zu stützen und zu stärken. Aus diesem Ansatz heraus ergibt sich die Änderungsfläche 4.7 östlich der Altstadt und östlich der außerhalb der historischen Wallanlage gelegenen Freifläche der Ziegenwiese und einer Wohnbebauung östlich der Straße „An der Quöbbe“. Die großflächige Kleingartenfläche östlich der Altstadt und südöstlich der Siedlung werden in dieser Großflächigkeit zukünftig nicht mehr benötigt, so dass die zur Stadt gelegene bisherige Kleingartenfläche zu Wohnbaufläche umgewidmet werden können. Mit einem Wohnbaustreifen östlich der „Quöbbe“ kann im Rahmen der 4. FNP-Änderung dabei eine Entwicklung eingeleitet werden, die in späteren Jahren von dort aus die Wohnbaufläche in behutsamen Schritten noch etwas weiter in Richtung Osten entwickelt werden kann.

In ähnlichem Zusammenhang ist die Änderungsfläche 4.5 auf der Südostseite der Schwartower Straße zu sehen, wo die weiter südwestlich schon vorhandene Wohnbebauung auf der Südseite der

Schwartower Straße weiter in Richtung Schwartow entwickelt werden kann bis einschließlich des späteren Ersatzes der dortigen (für einen Stadteingang gestalterisch nicht schöne)Garagenkomplexe.

Die Änderungsfläche 4.3 „Küsters Gärten“ soll dagegen eine bereits schleichende Umwidmung von Kleingärten in ein Wohngebiet nun auch bauleitplanerisch nachvollziehen sowie für eine für eine Fläche, wo durch das Verlegen von Schmutz- und Trinkwasserleitungen ohnehin die Entwicklung in Richtung Wohngebiet vollzogen wurde. Nördlich der kanalisierten Boize und der ehemaligen Hafenanbahntrasse ist beidseitig der Straße Bretternhof eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Straßenzug „Küsters Gärten“ stellt die Verlängerung dieser bereits „fingerartig“ aus der Kernstadt herausragenden Wohnbauflächendarstellung dar.

Weitere Änderungsflächen betreffen Pläne zur Sicherung, Erweiterung und Neuanlage von Freizeit- und Erholungsanlagen. Am Westrand des Stadtteils Bahnhof befindet sich westlich der Bebauung, nördlich der an der Bahnstraße befindlichen Kleingärten und im Niederungsbereich der Boize die traditionelle Sportanlage des Vereins SG Aufbau Boizenburg. Zur Qualifizierung der Anlage und der Verbesserung der Sportmöglichkeiten soll die Anlage modernisiert und vergrößert werden. Hier sind Konflikte im Zusammenhang mit dem Naturschutz und zur benachbarten Wohnnutzung zu erwarten. Im Rahmen der FNP-Änderung kann die erste Prüfung erfolgen, wie diese Konflikte zu lösen sein können.

In der Änderungsfläche 4.12, nördlich der B 5-Umgehung, westlich der Boize plant der örtliche Angelsportverein eine künstliche Angelteichanlage. Auch hier sind es vor allem naturschutzfachliche Belange, die eine frühzeitige Prüfung erfordern, ob diese Maßnahme an diesem Standort umgesetzt werden kann.

Im Norden des Stadtgebietes, zu einem kleinen Teil schon auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Gresse befindet sich in hügeliger und leicht bewaldeter Lage östlich der B 195 eine Motocrossanlage, die sich nur entwickeln kann, wenn sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

2.0 Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist als Grundzentrum eingestuft. Sie befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Region, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund guter Verkehrsverbindungen sowohl der Bahn als auch über die Autobahn, zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden. Die Einwohnerzahl Boizenburgs betrug am 31.12.2013 10.965 Einwohner mit leicht steigender Tendenz in den letzten sechs Jahren. Zusammen mit der Vergrößerung des Flächenbedarfs je Haushalt, der steigenden Anzahl der Haushalte durch zunehmende „Vereinzelung“ und der o.g. Wanderungsgewinne ergibt sich ein moderater Bedarf an Wohnbauflächenreserven. Da Boizenburg als Grundzentrum eingestuft ist, hat Wohnungsbautätigkeit hier Vorrang vor den umgebenden ländlichen Gebieten, allerdings unter der Maßgabe, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung geht. (vgl. LEP M-V 2005, Kap. 4.1 S.33). Ein weiterer Aspekt der Zentrenfunktion ist die Bereitstellung einer Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie der Naherholung dienenden Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt sowohl 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust, 90 km vom neuen Kreissitz Parchim, als auch 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Die Stadt liegt innerhalb der länderübergreifenden großräumigen Entwicklungsachse Hamburg - Ludwigslust (- Schwerin) - Berlin mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5. Durch den Bahnanschluss, die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung verfügt Boizenburg über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 01.01.2006 in Kraft getreten und zeigt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Grundsätzen auf, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes stehen (vgl. LEP M-V 2005, S. 2 u. 11).

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im RREP WM wird explizit daraus hingewiesen, das Boizenburg/Elbe zum Mittelzentrum entwickelt werden soll. (vgl. Kap 3.2.2 S.43) Begründet wird dieses wie folgt:

„Boizenburg/Elbe hat aufgrund seiner Größe, der spezifischen Lage als westlichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und seiner Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort eine hervorgehobene Stellung im Siedlungsnetz Westmecklenburgs. Entscheidendes Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von spezifischen Wohnformen ist die Nähe zur Metropolregion Hamburg. Siedlungspolitische Zielstellung muss es deshalb sein, Boizenburg/Elbe weiter zu stärken und dadurch zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum zu entwickeln. (vgl. RREP WM Kap 3.2.2 S.44)“ Daraus lässt sich ein Vorrang für die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen herleiten.

3.0 Planungsabsichten in der Änderungsflächen

3.1 Änderungsflächen 4.1 a-f Innenbereichs- und Abrundungssatzung Schwartow

Bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden im Ortsteil Schwartow einige Flächen in der Ortslage nicht in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen, um dort damals noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen vor einer heranrückenden Wohnnutzung zu schützen.

Die Stadt hat dann für die gesamte Ortslage von Schwartow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB eine Innenbereichs- und Abrundungs-(bzw. Ergänzungs-)satzung aufgestellt, auf derer Rechtsgrundlage in den vergangenen Jahren vor allem im Ortskern neue Wohngebäude entstanden sind. Im Rahmen der 4. FNP-Änderung wird nun der per Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Schwartow als Wohnbaufläche dargestellt. Hieraus ergibt sich dann die Erforderlichkeit an fünf Standorten (4.1 a bis 4.1 f) die Wohnbaufläche von Schwartow um insgesamt 3,35 ha zu ergänzen.

Bezüglich der Änderungsflächen 4.1 b und 4.1 c, die südlich der Ortslage direkt an den vorhandenen Wald anschließen, wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen zwar Teil des festgesetzten Innenbereiches sind, bei einer Bebauung mit Neubauten aber auch der von Bebauung freizuhaltende Abstand von 30,0 m zum Waldrand einzuhalten ist. Die Entscheidung, ob die Forstbehörde bereit ist, in konkreten Fällen hiervon eine Ausnahme zuzulassen, ist dann auf der Ebene des jeweiligen Bauantrages oder eines Vorbescheidantrags zu klären.

3.2 Änderungsfläche 4.2 „Wohnflächendarstellung ehem. Kulturhaus/Ortsteil Bahnhof“

Im Bereich der Änderungsfläche wurde in den Jahren 2008 – 2010 gemäß § 13a BauGB der B-Plan Nr. 32 „ehemaliges Kulturhaus, nördlich Bahnhofstraße, westlich Weg der Jugend“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der B-Plan 32 ist seit dem 11.11.2010 rechtskräftig und ein Großteil der geplanten seniorengerechten Wohnungen sind bereits im Jahre 2014 fertiggestellt. Für diese Änderungsfläche erfolgt nunmehr die gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB vorgesehene nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Der 1,64 ha große Darstellungsbereich liegt am Westrand des Boizenburger Stadtteiles „Bahnhof“ auf dem Gelände des ehemaligen „Kulturhauses“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 76/1, 76/2 und ein 155 m langer südlicher Abschnitt des Flurstückes 77 (Weg der Jugend). Alle diese Flurstücke sind Teil der Flur 36 der Gemarkung Boizenburg. Nördlich, nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein großer Wohnbaukomplex mit bis zu 65 m langen und 4 Vollgeschoss hohen Mietwohnhäusern der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft Boizenburg eG (AWG Boizenburg). Diese Mietwohnhäuser wurden ursprünglich als Wohnbaukomplex überwiegend für Mitarbeiter der Boizenburger Fliesenwerke errichtet.

Auf der östlichen Seite liegt die Grenze der Änderungsfläche östlich vom „Weg der Jugend“. Nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befindet sich das Flurstück 82/2, welches im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, mit einem viergeschossigen Mietwohnungsbau. Im südöstlichen Bereich befindet sich angrenzend auf dem Flurstück 80, an der Ecke zur Bahnhofstraße ein Grundstück der katholischen Kirche, das mit Wohnnutzung und kirchlichen Nutzungen belegt ist.

Im Süden der Änderungsfläche verläuft die Bahnhofstraße als ehemalige Hauptverkehrsachse, d.h. als frühere Trasse der Bundesstraße (Reichsstraße, Fernverkehrsstraße) 5, die nach Fertigstellung der B 5 Ortsumgehung zu einer Gemeindestraße umgestuft wurde. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die dortige Kleingartennutzung des Kleingartenvereins "Möwenhorst" auf den Flurstücken 49 und 57. Aus dieser Kleingartenanlage führt schräg über das ehemalige "Kultigrundstück" ein asphaltierter Weg bis an die Bahnhofstraße. Dieser "Kleingartenweg" wird sowohl von den Kleingärtnern, den Bewohnern der AWG-Wohnanlage, wie auch von Nutzern der Sportanlagen des SG Aufbau (siehe Änderungsfläche 4.16) und von Nutzern eines größeren Garagenkomplexes als zusätzliche Kfz-Zufahrt genutzt.

In der bisherigen Fassung des FNP ist im Bereich des früheren Kulturhauses eine 0,8 ha große gemischte Baufläche dargestellt und nördlich angrenzend in dem ehemaligen Park des Kulturhauses eine ca. 0,8 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Dieses ehemalige Kulturhaus steht seit vielen Jahren leer, teilweise war es ausgebrannt. Der nördliche Teil des ehemaligen Kulturhauskomplexes wurde abgerissen, der zur Straße gelegene Teil des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes mit seiner für die 1950er Jahre typischen Architektur für DDR-Gesellschafts- und Kulturbauten ist noch erhalten, allerdings in einem sehr schlechten baulichen Zustand. In dem B-Plan Nr. 32 ist durch die Festsetzungen der Baugrenzen und der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet geregelt, das dieses denkmalgeschützte Gebäude erhalten, aber z. B für eine Wohnnut-

zung umgebaut werden kann, oder alternativ an seinem Standort , falls sich der langfristige Erhalt des Kulturhauses aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchsetzen lässt, ein Neubau, z.b. zur Erweiterung des betreuten Wohnen.

Aufgrund des größeren Maßstabs im FNP wird im Südwesten des Änderungsbereiches die kleine schräg verlaufende Straße und der kleine Anschnitt einer Grünfläche im Flächennutzungsplan in die Wohnfläche einbezogen. Die 1,6 ha große Änderungsfläche wird nun vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Änderungsfläche 4.3 „Wohnflächendarstellung Küsters Gärten“

Der südliche Teil der Flur 21 bis zur Boize ist derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt und reicht östlich bis zur Bahntrasse der Strecke Hamburg-Schwerin-Rostock bzw. ICE-Trasse Hamburg-Berlin. In den letzten Jahren zeigte sich eine Entwicklung weg von der temporären Erholungsnutzung, hin zu einer dauerhaften Wohnnutzung. Bereits über Jahrzehnte hat sich an der Schwartower Straße abzweigenden Straße Bretternhof zwischen Kleingärten und Boizekanal Wohnungsbau in Richtung Osten entwickelt, der seine Verlängerung in der direkt anschließenden Straße „Küsters Gärten“ findet.

Die Stadt Boizenburg hat trotz des allgemeinen demographischen Wandels eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen und in den letzten sechs Jahren (31.12.2007: 10.646 Einwohnern 31.12.2013: 10.965 Einwohner) sogar leichte Zuwächse erreicht. Aufgrund der Verminderung der Durchschnittseinwohnerzahl pro bewohnter Wohnung ist diese relativ stabile Einwohnerzahl mit sogar leicht steigende Tendenz nur möglich durch einen relativ starken Zuwachs an Haushalten bzw. durch Wohnungsneubau. Der Zuwachs an Haushalten erfolgte in Boizenburg in den vergangenen Jahren überwiegend durch neue Einfamilienhausansiedlung. Somit ist eine Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung im überschaubaren Umfang begründbar unter der Maßgabe, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Änderung 4.3 stellt in diesem Kontext eine Form von Nachverdichtung dar, da mit der Verfestigung von Wohnnutzungen im Kleingartengebiet meist auch eine Erweiterung der baulichen Anlagen einher geht.

Auch in Hinblick auf die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung sind die im gleichen räumlichen Zusammenhang stehenden Änderungsflächen 4.3/4.4 und 4.5 in ein durchgängiges Entwicklungskonzept eingebunden, das langfristig die Abrundung des Siedlungskörpers des Stadtteils Boizenburg Siedlung in Richtung dem Lauf der Boize im Süden bzw. der Bahntrasse östlich der Siedlung zum Ziel hat. Durch die Verlegung von Trinkwasser-/Schmutzwasserleitung in den Straßenzug „Küsters Garten“ hat die Stadt die Umwandlung von Kleingärten in ein Wohngebiet bereits vorgezogen vorbereitet.

Innerhalb des neuen Wohnbaugebietes übernimmt die Straße Küsters Gärten die Erschließungsfunktion. Die Fläche der Kleingartenanlage Morgenrot wird gemäß der 4. Änderung als Wohnbaufläche (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.1. Nr.1 BauNVO) dargestellt. Anstelle von 2,91 ha Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten und 1,85 ha Flächen für Landwirtschaft werden nun 4,54 ha Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Änderungsfläche 4.4 „Kleingärten/ Gemeinbedarfsfläche Verlängerung Dr. Alexander Straße

Die Änderungsfläche 4.4 umfasst insgesamt 7,87 ha und ist bisher vollständig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlage dargestellt. Sie liegt östlich der im aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehenen Verlängerung der Dr. Alexander-Straße, die als übergeordnete kommunale Ringstraße den Bereich Bahnhofstraße/Vorstadt mit den nördlichen Sied-

lungserweiterungen Boizenburgs (Oberstadt) verbinden soll. Im Osten wird der Darstellungsbereich begrenzt von der Bahntrasse der Strecke Hamburg-Schwerin-Rostock bzw. ICE-Trasse Hamburg-Berlin. Die Fläche umfasst das aufgegebene Klärwerk im Norden (Schwartower Straße) sowie die südlich gelegenen langgezogenen Parzellen der Flur 21, die teilweise als Gartengrundstücke, überwiegend aber als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Diese gewachsenen Strukturen sollen nunmehr im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes gesteuert und geordnet werden. Die bisher recht undifferenzierte Darstellung als zentrale Sport- und Freizeitanlage über die gesamte Fläche soll auf die tatsächlich dafür im Norden benötigten Flächen reduziert werden (Fläche ehem. Klärwerk) und um die Nutzungen Feuerwehr- und THW-Übungsplatz ergänzt werden.

Die südlich vorhandenen Kleingartenanlagen sollen planungsrechtlich gesichert werden, eine weitere Ausdehnung der Nutzung aber gleichzeitig begrenzt werden, da die Nachfrage nach Gartenparzellen stetig sinkt. Deshalb werden die aktuell so genutzten Parzellenstreifen als Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Südlich dieser Kleingartenfläche werden die real landwirtschaftlich genutzten Flächen nun im Rahmen der 4. FNP-Änderung als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Sollte es innerhalb der nächsten Jahrzehnte zu solcher Stadtentwicklung kommen, dass von der Kernstadt ausgehend weitere Wohngebiete nach Osten auf bisherigen Kleingartenflächen entwickelt werden, in dem Zusammenhang doch einmal Ersatzfläche für Kleingärten gesucht werden müssen, wären diese Landwirtschaftsflächen möglicherweise als Ersatzflächen für Kleingärten geeignet. Innerhalb der Änderungsfläche 4.4 werden folgende Flächendarstellungen getroffen: Flächen für Landwirtschaft (3,46 ha), Grünfläche (1,23 ha), Fläche für Gemeinbedarf (3,18 ha).

3.5 Änderungsfläche 4.5 „Südöstliche Randbebauung Schwartower Straße“

Südlich des geplanten Knotenpunktes Schwartower Straße/Verlängerung Dr.-Alexander-Straße befinden sich südöstlich entlang der Schwartower Straße Garagenreihen sowie Kleingärten der Anlage Abendfrieden. Diese sind Teil der Flur 32 und bisher im Flächennutzungsplan als Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Die Fläche steht im engen räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang zu den Änderungsflächen 4.4 und 4.3, die ebenfalls eine mittelfristige Umstrukturierung von Teilen des Gebietes zwischen Schwartower Straße und dem Lauf der Boize planungsrechtlich vorbereiten.

Seit der Fertigstellung der nördlichen Umgehungsstraße B 5 ist die Verkehrsdichte auf der Schwartower Straße erheblich gesunken und sind somit die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der Änderungsfläche gegeben. Gleichzeitig sinkt die Nachfrage nach Kleingartengrundstücken aufgrund des demografischen Wandels, veränderter Wohnverhältnisse durch den vermehrten Bau von Einzelhäusern mit eigenen Gärten und immer häufiger fallen Gartenparzellen brach. Diese parallel verlaufenden Entwicklungen weisen auf planungsrechtlichen Handlungsbedarf hin, der in Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer städtebaulich sinnvollen Lösung geführt wird. Um den mittelfristig moderaten Wohnflächenbedarf im Bestand zu sichern soll auf einer Länge von 600 m in einer Tiefe von 25 bis 30 m auf der süd-östlichen Seite der Schwartower Straße bis Höhe Dr.-Alexander-Straße eine Wohnbaufläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.1. Nr.1 BauNVO dargestellt werden. Anstelle der bisher 2,20 ha Grünfläche wird nunmehr eine Wohnbaufläche gleicher Größe dargestellt.

3.6 Änderungsfläche 4.6 Siedlung-Verkehrsachse nördliches Siedlungserweiterungsgebiet

Die darzustellende übergeordnete Stadtstraße verläuft weitgehend parallel zur Langestraße zwischen Schwanheider Straße bzw. Dr-Alexander-Straße und soll die Erschließung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnungsbauflächen nördlich des Stadtteils Siedlung/Oberstadt ermöglichen. Aufgrund der moderaten Nachfrage nach Wohnbauflächen in Boizenburg handelt es sich um einen eher langfristigen Prozess. Dennoch ist es jetzt schon sinnvoll, diese übergeordnete städtische Straße auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festzulegen um so den planerischen Willen zur Schließung des Siedlungskörpers an dieser Stelle zu dokumentieren. Die vorgeschlagene Straßentrasse nutzt einen vorhandenen Feld- bzw. Gartenweg, der bereits heute teilweise als Zuwegung für die von der Straße Richard-Schwenk-Straße/Lange Straße nach Norden reichenden Hausgärten dient. Zum Teil werden über diesen Weg bereits Garagen oder Carports in den Gärten angefahren. In der Wegeparzelle befinden sich auch diverse öffentliche Leitungen.

Da ein wesentlicher Teil des KFZ-Pendlerverkehrs aus der Boizenburger Oberstadt über den Anschlusspunkt der Schwanheider Straße an die B 5 die Hauptfahrtrichtung Lauenburg anfährt, werden durch den späteren Bau dieser Straße auch die kleinen Wohnstraßen im südlichen Teil der Siedlung vom KFZ-Verkehr entlastet. Im Rahmen des Straßennetzes der Stadt Boizenburg übernimmt die darzustellende Straße in Funktion einer Ringstraße und schließt im Rahmen der langfristigen Siedlungserweiterung die Lücke zwischen der Schwanenheider Straße im Westen und dem geplanten Knoten Schwartower Straße/Dr.-Alexander-Straße, der Richtung Süden bis zum Stadtteil Bahnhof führt.

Im Flächennutzungsplan sind an der Schwanheider Straße beidseitig der Ortseingangssituation gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Mischflächendarstellungen erfolgen, um an dieser Stelle Fläche für die Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere anzubieten. Um für die zukünftige neue Querstraße eine sinnvolle Anbindung an die Schwanheider Straße anzubieten, ist es sinnvoll dort, wo von Westen aus dem dortigen Neubaugebiet der Buchenweg anbindet, im Rahmen einer Kreuzung oder über einen Kreisverkehr auch die von Osten kommende neue Straße anzubinden. Daraus ergibt sich ein Verschwenk der Straße nach Norden und ein leichtes Verrutschen der gemischten Baufläche nach Süden. Die Änderungsfläche ist insgesamt 2,29 ha groß.

3.7 Änderungsfläche 4.7 „Bebauung Ostseite an der Quöbbe“

Die Änderungsfläche 4.7 liegt östlich der Boizenburger Altstadt, teilweise im direkten Umfeld der ehemaligen Wallanlage und grenzt südlich wie östlich an die im FNP dargestellte und regelmäßig genutzte Festwiese. Die Straße „An der Quöbbe“ verbindet die zwei unterschiedlichen Teilbereiche der Änderung, die funktional im engen Zusammenhang mit der Innenstadt zu sehen.

Die öffentliche Parkplatzanlage auf dem Flurstück 193/1, Flur 33 ist direkt von der Markttorstraße aus anfahrbar und ist im bisherigen Flächennutzungsplan Bestandteil der Grünfläche, Zweckbestimmung Festwiese. Im Parkleitsystem der Stadt Boizenburg spielt diese Anlage eine wichtige Rolle, da hier der Zielverkehr Stadteinwärts östlich „vor den Toren“ der Altstadt abgefangen werden kann und sich somit die Verkehrsbelastung durch Parksuchverkehr reduziert wird. Der Parkplatz wird von potenziellen Kunden des innerstädtischen Einzelhandels stark frequentiert, da von dort aus ein kurzer Fußweg durch die ehemaligen Wallanlagen zu den Einzelhandelslagen der Stadt Boizenburg führt. In dieser Funktion wird der Parkplatz auch langfristig benötigt und soll deshalb als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Der zweite Teilbereich der Änderungsfläche 4.7 verläuft entlang der Straße „An der Quöbbe“, die als radiale Umfahrung der Altstadtlage die Ausfallstraßen „Stadtdamm“, „Stiftstraße“ und „Vor dem Mühlentor“ verbindet. Hier soll östlich der „Quöbbe“ ein 25 bis 30 Meter tiefer Teilbereich der dort vorhandenen Kleingartenanlage Ellerholz als Wohnbaufläche dargestellt werden, für den die genannte Straße als Erschließung dient. Die Umwandlung von Kleingärten in Wohnbaufläche an dieser Stelle ist aus mehreren Gründen sinnvoll, da sie einerseits dem sinkenden Bedarf an Gartenparzellen Rechnung trägt, andererseits durch neue Bewohner auch zusätzliche Kaufkraft in den Nahbereich der Innenstadt zieht. Der Standort entspricht dem Leitbild von Wohnen mit kurzen Wegen und ist wegen seiner zentralen Lage als Bauflächenreserve für Boizenburg besonders geeignet. Deshalb wird er als Wohnbaufläche (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.1. Nr.1 BauNVO) in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der 4. Änderung wird ein Teil der sog. Ziegenwiese (0,36 ha, bisher dargestellt als Grünfläche) in eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ umgewandelt. Ein Teil der östlich der „Quöbbe“ gelegenen Kleingartenflächen (0,49 ha, bisher Grünfläche) als Wohnbaufläche dargestellt.

3.8 Änderungsfläche 4.8 „Ortsteil Vier, Ergänzung Innenbereich“

Fläche liegt südlich des Fasanenweges/ Ecke Lindenallee am Süd-Rand der Ortslage des Stadtteils Vier und steht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbtal, sozusagen an der Schnittstelle zwischen Siedlungsbereich und landschaftlich geprägter Flussniederung. Der kleine Weiher im rückwärtigen Bereich gehört als Ausläufer zum genannten Landschaftsschutzgebiet, wohingegen der straßenbegleitende Teil sich als Wiese darstellt und durch die benachbarte Wohnbebauung geprägt ist. Auch innerhalb der 0,6 ha großen Änderungsfläche sind bereits Wohngebäude entstanden. Die Fläche war vorher zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche (0,6 ha) dargestellt. Im Rahmen der 4. Änderung wird vorgeschlagen, den erschlossenen und baulich geprägten Teil der Fläche (0,3 ha) als Wohnbaufläche darzustellen und den Weiher als typischen Landschaftsbestandteil unangetastet zu lassen.

3.9 Änderungsfläche 4.9 „Ortsteil Vier, ehem. SO-Gebiet Tankstelle“

Die Änderungsfläche 4.9 liegt direkt an der Bundesstraße 5, an der Abfahrt zum Boizenburger Ortsteil Vier-Streitheide im Dreieck zwischen Kastanienweg (alte B 5) und B 5. Außerdem werden zwei kleinere Flächen südlich des Kastanienweges sowie Teile des Kastanienweges selbst als verbindendes Element in die Änderungsfläche einbezogen. Südlich des Kastanienweges ist eine Wohnbebauung in offener Bauweise sowie in einem SO-Gebiet der Sitz des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg entstanden. Der bisher als Sondergebiet „Tankstelle“ dargestellte Bereich ist überwiegend Wiesenfläche mit einem begrünten Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße. Östlich schließt eine SPE-Fläche mit einer temporären Teichanlage an.

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Tankstelle wurde bisher nicht realisiert und ist auch aus Gründen des Immissionsschutzes an der vorgesehenen Stelle ungünstig platziert, da sie in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen entstehen sollte. Außerdem war die dargestellte Sondergebietsfläche für die Errichtung einer Tankstelle nach heutigen Maßstäben nicht groß genug. Deshalb wird diese Fläche im Rahmen der 4. Änderung als Ausgleichs- (SPE-) fläche dargestellt und gleichzeitig empfohlen, bei Bedarf die Errichtung einer angemessenen großen Anlage, evtl. mit Autohof jenseits der Bundesstraße 5 zu prüfen.

Die beiden Flächen südlich des Kastanienweges werden im Wege der Anpassung an die reale Nutzung und die räumlich anschließende Nutzung als Wohnbaufläche bzw. SO-Gebiet dargestellt. Im

Bereich der Wohnbaufläche war zwischenzeitlich auf der Grundlage von § 34 BauGB Baurecht ausgeübt worden. Die Fläche im Vorbereich des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt wird bereits als temporäre Parkplatzfläche der Behörde genutzt, so dass in beiden Fällen die benachbarte Real-Nutzung bereits auf die Freiflächen übergreifen hat. Eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist deshalb im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Im Rahmen der 4. Änderung wird die 1,85 ha große Sondergebietsfläche (Tankstelle) in SPE-Fläche umgewidmet. Die ehem. Fläche für Landwirtschaft (0,17 ha, Baurecht gem. § 34 BauGB) wird mit einer Wohnbaufläche, die Parkplatzfläche (0,12 ha) mit SO-Gebiet überplant.

3.10 Änderungsfläche 4.10 „Dicounter im Eckbereich Bahnhofstraße/Fritz Reuter Straße“

Bei der Änderungsfläche 4.10 handelt es sich um eine nachlaufende planungsrechtliche Anpassung an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Stadtteil Bahnhof hat sich entlang der Bahnhofstraße, Ecke Fritz-Reuter-Straße ein Discounter mit Bankfiliale inklusive der nutzungstypischen großflächigen Parkplatzanlage in einem Bereich angesiedelt, der vorher als Mischfläche dargestellt war. Der Einzelhändler ist verkehrlich über die Bahnhofstraße gut angebunden und erzeugt auch emissionsrechtlich keine Konflikte, da das direkte Umfeld auch als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Zur Nahversorgung der Stadtteils Bahnhof leistet der Discounter auch wegen seiner zentralen Lage einen sinnvollen Beitrag und wird deshalb planungsrechtlich legitimiert. Der Darstellungsbereich umfasst 0,89 ha gemischte Baufläche die nunmehr analog der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet, Zweckbestimmung Handel dargestellt werden.

3.11 Änderungsfläche 4.11 „Ortsteil Schwartow-Motocrossanlage“

Am nördlichen Rand des Boizenburger Stadtgebiet an der B 195 liegt die Motocrossstrecke des MC Boizenburg der bereits 1963 gegründet wurde und ein reges Vereinsleben mit verschiedenen Veranstaltungen aufweist. Inhalt der Änderung ist die planungsrechtliche Legitimierung der Anlage, die seit 1982 als Hausstrecke des MC Boizenburg besteht. Sie liegt direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Gresse im Außenbereich, wo trotz der teilweise erheblichen Lärmemissionen bisher nur wenige nachbarschaftliche Konflikte aufgetreten sind.

Das Gelände stellt sich als teils offene, teils bewaldete Flächen mit bewegtem Reliedar. Die Darstellung der 4. Änderung stellt explizit 2,34 ha Waldfläche dar, um einer vollständigen Entfernung der Grünstrukturen planungsrechtlich entgegen zu steuern. Somit bleibt gegenüber der bisherigen Darstellung der Anteil an Waldflächen vollständig erhalten, wobei aber Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft durch die emissionsintensive Nutzung nicht ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren werden vormals als landwirtschaftliche Flächen (1,21 ha) dargestellte Bereiche nunmehr als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sport, Motocrossanlage dargestellt.

3.12 Änderungsfläche 4.12 „Angelteiche an der Boize“

Die Änderungsfläche liegt im Dreieck zwischen der Bundesstraße B 5 und dem Lauf der Boize, die an dieser Stelle die Straßentrasse unterquert. Bisher war die potenzielle Fläche für Angelteiche, die

insgesamt 1,67 ha umfasst als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sollen schon frühzeitig eventuelle Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft ausgelotet werden und die Eignung des Standortes geprüft werden. Die Planung des lokalen Angelsportvereins sieht auch die Errichtung eines Clubhauses auf dem Gelände vor und die Anlage von Angelteichen und Parkplatz. Die Änderungsfläche befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boize“. Der Niederungsbereich der Boize mit den die Boize umgebenden Wiesengrenzt unmittelbar östlich an die Änderungsfläche. Der Niederungsbereich liegt ca. 4,0 m niedriger als die landwirtschaftlich genutzte Fläche für die geplanten Angelteiche. Direkt östlich der Änderungsfläche befindet sich eine kleine bewaldete Hangfläche zu den Wiesen.

Bei der Herstellung der künstlichen Angelteiche muss das Gelände erheblich ausgekoffert werden, um an den natürlichen Grundwasserstand heran zu kommen, der auch den zukünftigen natürlichen Wasserspiegel der Teiche bildet, der voraussichtlich, durch die Boize bestimmt, etwa 4 bis 5 Meter unter dem heutigen Geländeniveau liegt. Da die Seite der Angelteiche aus Sicherheitsgründen auch nicht zu steil sein dürfen, wird die Anlage dieser Angelteiche dann voraussichtlich zu einem sehr großflächigen Eingriff in den Boden führen.

Da die Gartenfläche Teil eines Landschaftsschutzgebietes ist, sind künstliche Modellierungen des Reliefs sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz notwendigen Abstände zu Gewässerlinien von mindestens fünf Metern können problemlos eingehalten werden.

Da ein Teil des bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Bereichs (0,16 ha) in Muldenlage sich zu einer Waldfläche entwickelt hat, wird dieser zukünftig als Grünfläche/ Wald dargestellt. Der Bereich (1,67 ha), in dem die Angelteiche bzw. das Clubhaus vorgesehen sind, sollen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit/Angeln dargestellt werden.

3.13 Änderungsfläche 4.13 „Gewerbe-Planungen im Bereich Gammwiese/Klärwerk“

Im direkten Umfeld des neuen städtischen Klärwerks südlich der B 5 auf der Parzelle 63/3 der Flur 37 wurde Ende der 2000er Jahre die Entwicklung von Gewerbegebieten bauleitplanerisch eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 18.1 „Gewerbegebiet Bahnhof/B-Plan 18 Nord/B 5-Süd“ mit Rechtskraft vom 04.12.2004 schuf die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erschließung der Ackerflächen als Gewerbegebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 passte die Festsetzungen dahingehend an, auch großflächige Solaranlagen in der GE-Fläche zuzulassen. Zusätzlich wurde südlich des bestehenden Klärwerkes eine Erweiterungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser (-behandlung) festgesetzt. Bereits im Ursprungsplan war im süd-östlichen Teil des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, das im Rahmen der Flächennutzungsplandarstellungen nicht berücksichtigt war. Die 4. Änderung passt den Flächennutzungsplan dahingehend an, dass statt der Gewerbebauflächen nunmehr 2,9 ha Grünfläche und 0,8 ha Wasserfläche dargestellt werden. Außerdem werden entsprechend der 1. Änderung 1,6 ha zusätzliche Fläche für Versorgungsanlagen (Erweiterung Klärwerk) dargestellt.

3.14 Änderungsfläche 4.14 Schwarzer Weg „Bahlen“, Wohnbauflächendarstellung

Am Ortseingang des Stadtteils Bahlen wurde an der Bundesstraße 195/Ecke Schwarzer Weg auf der Basis der 1. Änderung der Abrundungssatzung vom 17.09.1997, der Einfügung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage eine freistehende Einfamilienhausbebauung genehmigt und errichtet. Vorher wurde der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und auch genutzt. Im

Wege der Anpassung an die nach § 34 aufgestellte Satzung wird die relativ kleine Fläche (0,23 ha) in die benachbarte Wohnbaufläche einbezogen.

3.15 Änderungsfläche 4.15 „Verlegung des Klärwerks“

Die überplante Fläche liegt südlich des Verkehrsknotenpunktes B5/B195, ist aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt am Rand innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Boize. Nachdem im Bereich der Gammwiesen am östlichen Ende der Stadt Boizenburg, angrenzend an die Ortslage Neu Gülze im großen Umfang Gewerbeflächen dargestellt wurden, wurde das geplante Klärwerk auf Höhe des Bebauungsplans Nr. 23.2 „Gammwiese Südwest“ südlich der B 5 errichtet. Diese Verlegung erweist sich als sinnvoll, da hier in größerem Umfang zu behandelndes Schmutzwasser anfällt und so dessen Transport-/Leitungsweg verkürzt werden kann. Außerdem werden Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft an der bisherigen Stelle vermeiden.

Die bisherige Darstellung der Änderungsfläche als „Klärwerksfläche“ basierte auf den Planungen der 1990er Jahre, wo noch geplant war, in der Nachbarschaft zu dem damals vorhandenen Klärwerk (im Bereich der Änderungsfläche 4.4) eine ergänzende Erweiterungsfläche zu reservieren. Aufgrund des vollständigen Klärwerkneubaus am Gammgraben wird diese bisher als Klärwerk benötigte Fläche (0,98 ha) nicht mehr benötigt und wird nunmehr wieder entsprechend der aktuellen und umgebenden Nutzung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

3.16 Änderungsfläche 4.16 „Erweiterung der Sportanlage SG Aufbau Boizenburg“

Am westlichen Ortsrand des Stadtteils Bahnhof liegt die Sportanlage des Vereins SG Aufbau Boizenburg, die bisher aus zwei Fußball-Feldern und einem Kleinfeld besteht. Aus dem bereits vor dem 2. Weltkrieg existierenden Arbeitersportverein der Fliesenwerke entstand 1948 die Betriebssportgemeinschaft (BSG) Aufbau für die Fliesenwerkemitarbeiter. Der Hauptplatz, der auch als Punktspielplatz dient, befindet sich auf dem Grundstück der Fliesenwerke. 1980 wurden zusätzlich auf den Wiesenflächen westlich vom Weg der Jugend weitere Trainingsplätze eröffnet, die sich bis heute dort befinden. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Seit 1990 heißt der Verein SG Aufbau und ist im Jahre 2014 mit ca. 600 Mitgliedern einer der drei größten Boizenburger Sportvereine. Auf dem Trainingsgelände befindet sich aus DDR-Zeiten ein Allzweckgebäude, welches unbeheizt und ohne Sanitäranlagen sich eigentlich nur als regenschützender Umkleideraum darstellt.

In den vergangenen Jahren wurden Bauanträge für den Bau einer Flutlichtanlage, einer Raumerweiterung und den Bau einer Kleinkläranlage genehmigt, so dass damit dieser Standort aus Sicht des Vereins und der Stadt als rechtlich gesicherter Standort angesehen wurde. Der Punktspielhauptplatz auf „fremdem Privatgrundstück“ ist zwar zurzeit weiter geduldet, aber der Verein hat keine Rechtsicherheit im Sinne eines Dauererhalts des Standortes. Daher ist es für den langfristigen Erhalt einer Freianlagensportstätte in diesem Bereich des Stadtteils Bahnhof wichtig, für die Zukunft eine Fläche zu sichern, die dort den Ersatzbau eines Hauptspielplatzes ermöglicht. Hier ist es sinnvoll, das vorhandene Trainingsgelände so zu erweitern, dass sich dann ein zukünftiger neuer Hauptspielplatz westlich der Trainingsplätze anschließt.

Der Fußballplatz soll ergänzt werden mit einer wettkampftauglichen Leichtathletikanlage, die es in Boizenburg bisher an keinem Sportplatz gibt. Das Ziel ist es hier eine Platzanlage zu schaffen, die später von allen Boizenburger Vereinen (u.a. SG Motor und Alba Boizenburg) und von den Schulen mitgenutzt werden kann, bei einer betreuenden Verantwortung durch den SG Aufbau. Am Standort

des heutigen „unbeheizten Allzweckraumes“ soll ein Vereinsheim, auch mit Sozial- und Sanitär-räumen, entstehen.

Die 3 größten Sportvereine Boizenburg haben zusammen ca. 1.300 Mitglieder, das ist bei knapp 11.000 Einwohnern eine „Mitgliedsquote von 11,8 %“, was auch die soziale und gesellschaftliche Bedeutung der Sportvereine dokumentiert. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Boize“ und wurde bereits in der Erstfassung des Flächennutzungsplans als „ökologische Maßnahmefläche“ dargestellt. Da der Verein die Nutzung Sportanlage an dieser Stelle schon seit Jahrzehnten schon ausübt, ist eine planungsrechtliche Legitimierung im Wege der Flächennutzungsplananpassung gerechtfertigt.

Der Verein SG Aufbau Boizenburg hat seine Tradition als Arbeitersportverein der benachbarten Boizenburger Fliesenwerke, stellt aber eine für die Stadt insgesamt wichtige sportliche und damit auch soziale Institution dar. Um diesen für die Stadt und ihre Bewohner wichtigen Verein - hier vor allem auch im Bereich der Jugendarbeit - nicht nur im Bestand, sondern auch für zukünftige Entwicklungen zu sichern, bedarf es einer qualifizierten Erneuerung und auch einer Erweiterung der Sportanlagen. Weder der Verein noch die Stadt sehen sich in der Lage hierfür einen anderen alternativen Standort anzubieten, so dass die gewünschte Qualifizierung und Erweiterung nur am bestehenden Standort möglich ist, wo bereits seit mehreren Jahrzehnten die entsprechende Nutzung ausgeübt wird.

Potentielle Konflikte ergeben sich zum einen durch die relativ dichte Lage der östlich angrenzenden Wohnblöcke am Weg der Jugend durch mögliche Lärmproblematiken des Sport- und Freizeitlärms (auch in den besonders geschützten Zeilen der Wohnungsnutzung), sowie bei den Belangen von Natur und Landschaft. In diesem Zusammenhang wurde bereits im Jahre 2013 eine Bauvoranfrage des Sportvereins negativ beschieden, da der Gesamtbereich gemäß § 35 BauGB als Außenbereich definiert wird und die geplante erweiterte Nutzung als nicht privilegiert angesehen wurde.

Da für Verein und Stadt aber dieser Standort – auch für eine notwendige Erweiterung – als unverzichtbar angesehen wird, soll diese Planungsabsicht durch die Darstellung als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage“ dokumentiert und planerisch vorbereitet werden. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass für die Realisierung der konkreten Planungen die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sein wird.

Im Rahmen der FNP-Aufstellung gilt es nun zu ermitteln, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen eine Realisierung dieser Planungsabsicht möglich ist. Die 4. Flächennutzungsplanänderung schlägt die Darstellung von 4,18 ha SPE-Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz vor. Von einer Darstellung als Gemeinbedarfsfläche wird abgesehen, da diese einen höheren Anteil an Gebäuden impliziert und den potenziellen Konflikt mit den Belangen von Natur und Landschaft verstärken würde.

4.0 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe ist in der Stadtvertreterversammlung am 18.12.2012 gefasst worden. Der Vorschlag zur Durchführung einer umfassenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe basiert sowohl auf neuen Planungsvorschlägen, als auch auf nachrichtlichen Berichtigungen, die aufgrund vorgelaufener anderer Verfahren (B-Pläne der Innenentwicklung, § 34 BauGB-Satzungen) erfolgen müssen. Im August 2013 wurde das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH, Hamburg/Neuruppin mit der Erarbeitung dieser Bauleitplanung durch die Stadt Boizenburg/Elbe beauftragt.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes (Stand Mai 2014) ist in der Sitzung der Stadtvertretung am 22.05.2014 geplant, den Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu fassen. Gleichzeitig gilt dieser Entwurf als Grundlage für das schriftliche Scopingverfahren zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Stand Mai 2014

Stadt Boizenburg/Elbe
Herrn Bürgermeister Jäschke
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg

Bearbeitung in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Boizenburg/Elbe durch
Plankontor Stadt und Land GmbH
Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin / Am Born 6 b 22765 Hamburg
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin /
Dipl.-Ing. Guido Schwingen Stadtplaner M.A. / Jan-Erik Messmer, Bsc. Landschaftsplanung