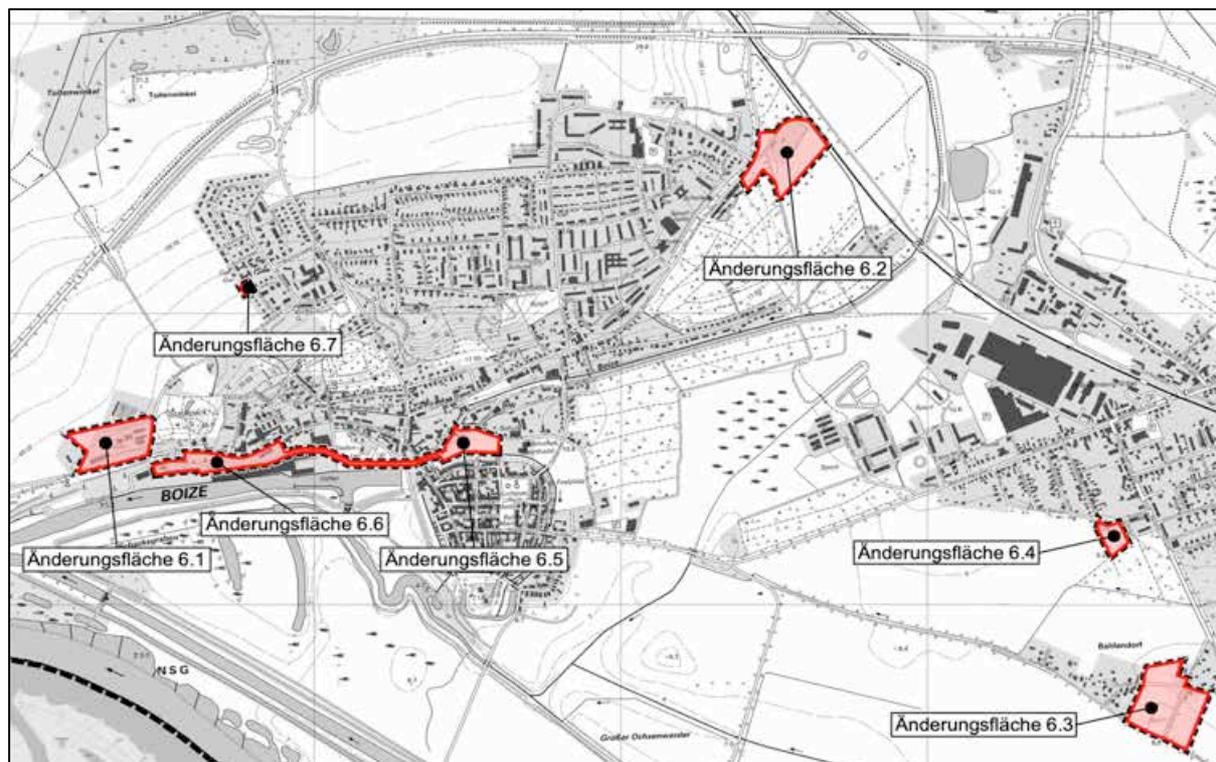


# Stadt Boizenburg/Elbe

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand: August 2019

Stadt Boizenburg/Elbe  
Herrn Bürgermeister Jäschke  
Kirchplatz 6

19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40

E-Mail: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de) • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Anlass zur Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des F-Planes .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung .....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Planungsabsichten in den Änderungsflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Änderungsfläche 6.1 Wohnbebauung „Westlich des Stadtparks“ .....</b>	<b>5</b>
4.1.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.1.....	6
<b>4.2</b>	<b>Änderungsfläche 6.2 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“ .....</b>	<b>7</b>
4.2.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.2.....	9
<b>4.3</b>	<b>Änderungsfläche 6.3 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ .....</b>	<b>10</b>
4.3.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.3.....	11
<b>4.4</b>	<b>Änderungsfläche 6.4 „An den Behsen“ .....</b>	<b>11</b>
4.4.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.4.....	12
<b>4.5</b>	<b>Änderungsfläche 6.5 „An den Amtsgärten“/ Grundschulzentrum .....</b>	<b>13</b>
4.5.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.5.....	14
<b>4.6</b>	<b>Änderungsfläche 6.6 Südlich Hamburger Straße/ Fährweg .....</b>	<b>14</b>
4.6.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.6.....	15
<b>4.7</b>	<b>Änderungsfläche 6.7 „Am Sandberg“ .....</b>	<b>15</b>
4.7.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.7.....	16
<b>5.0</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>5.1</b>	<b>Belange der Bodendenkmalpflege.....</b>	<b>17</b>
<b>5.2</b>	<b>Altlasten/Munitionsfreiheit.....</b>	<b>17</b>
<b>6.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>18</b>
<b>7.0</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>18</b>

## 1.0 Anlass zur Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des F-Planes

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt sieben Flächen von denen zwei bereits Gegenstand dieses Verfahrens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB waren. Zum einen handelt es sich um die Änderungsfläche 6.1 im Gebiet des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“. Hier soll ein Wohnquartier entwickelt werden sowie der vorhandene Gartenbaumarkt planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen wurde bereits die Änderungsfläche 6.2 behandelt, deren Planungsziel die Entwicklung eines Einkaufsmarktes im Bereich der ehemaligen Klärwerksanlage an der Schwartower Straße ist.

Aufgrund von planerischen Problemen bei dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan zum B-Plan Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ einerseits und der fehlenden landesplanerischen Zustimmung zu der geplanten Verkaufsflächengröße im Einkaufsmarkt und dem Standort an der Schwartower Straße gab es eine längere zeitliche Unterbrechung zwischen der frühzeitigen Beteiligung der 6. FNP-Änderung im Zeitraum vom Oktober 2016 bis Dezember 2016 und der jetzt im Sommer 2019 anstehenden Entwurfsfassung.

Daher hat die Stadt Boizenburg/Elbe es für sinnvoll angesehen, weitere inzwischen eingeleitete verbindliche Bauleitplanverfahren und weitere inzwischen offenbar werdende Planungserfordernisse als weitere Änderungsflächen in das Verfahren zur 6. FNP-Änderung aufzunehmen, so dass sich die Anzahl der Änderungsflächen auf nunmehr 7 Änderungsflächen erhöht hat.

Für insgesamt vier der sieben geplanten Änderungsflächen wird jeweils im Parallelverfahren ein Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Neben den oben aufgeführten Standorten (Wohnquartier am Stadtpark und Einkaufsmarkt Schwartower Straße) trifft dieses auf die Änderungsfläche 6.3 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ sowie Änderungsfläche 6.4 „An den Behsen“ zu, auf der der Bau einer Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden soll.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. (Anpassungsgebot) Die Kommune nimmt bei den oben genannten vier Verfahren die Option aus § 8 Abs. 3 Satz 1 in Anspruch, nach der es möglich ist Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gleichzeitig aufzustellen (Parallelverfahren). Dementsprechend wurden für alle genannten Änderungsflächen 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4 bereits B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Erst im weiteren Verfahrensverlauf wird entschieden, ob die Stadt Boizenburg/Elbe von der Möglichkeit eines vorzeitigen Bebauungsplanes Gebrauch macht. Hierbei muss einerseits eine besondere Dringlichkeit vorliegen und andererseits muss sichergestellt sein, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. (§ 8 Abs. 4 BauGB) Beide Kriterien treffen insbesondere auf die Änderungsfläche 6.1 „Wohnbebauung westlich Stadtpark“ zu.

Da für die Änderungsflächen 6.5 und 6.6 bislang noch keine Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden entspricht der Verfahrensablauf hier eher dem Regelfall des Gesetzes (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dieses geht neben der Zweistufigkeit in der Bauleitplanung auch von einer bestimmten Reihenfolge aus, bei der die Flächennutzungsplanung eine zeitliche Priorität vor der Bauleitplanung haben sollte. Der Flächennutzungsplan stellt dabei die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar, ohne bereits konkretere Planungsziele auf der Ebene des Bebauungsplanes zu kennen. Änderungsfläche 6.5 sieht eine behutsame Nachverdichtung der Wohnnutzung „An den Amtsgärten“ sowie eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung des Grundschulzentrums (Ludwig-Reinhard-Grundschule) vor. Im Bereich der ehemaligen Elbewerft soll durch die Änderung 6.6 eine bereits etablierte Wohnnutzung durch die Darstellung einer

gemischten Baufläche gesichert werden und gleichzeitig Rechtssicherheit für eine nicht störende Gewerbenutzung im Hafengebiet geschaffen werden. Zusätzlich soll das in Planung befindliche Wohnquartier am Stadtpark (B-Plan Nr.24) vor übermäßigem Gewerbelärm geschützt werden.

Einen Sonderfall stellt die Änderungsfläche 6.7 dar, da hier bereits ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Krankenhaus Stadtpark Nord/Schwanheider Straße West“ durchgeführt wurde, der gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wurde und wo eine ehemalige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz in ein WA-Gebiet geändert wurde.

Der Gesetzgeber hat für diesen Fall die Möglichkeit vorgesehen, dass „ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht auch aufgestellt werden (kann), bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist“ (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass dieser einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ nicht entgegen steht. In einem Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan anschließend ohne formales Verfahren „durch eine Berichtigung“ angepasst werden. Daher stellt die Änderungsfläche 6.7 eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes dar.

Die Stadt Boizenburg/ Elbe hat sich in diesem Fall aber dazu entschieden, die Fläche in die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einzubeziehen, um diesen planerischen Vorgang für die Öffentlichkeit transparent zu machen. Planungsziel ist somit hier die Darstellung einer Wohnbaufläche anstelle der vorher beabsichtigten Realisierung eines Spielplatzes.

## **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 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 Stadt Boizenburg/Elbe 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 27.06.2019 11.293 Einwohner (Hauptwohnsitz, 5,5 % Zuwachs gegenüber Juni 2018) mit leicht steigender Tendenz in den letzten zehn 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.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 09.06.2016 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 2016, S. 21 bis 24).

Da die Stadt Boizenburg/Elbe 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 2016, Kap. 4.1 (5) S. 46). Ein weiterer Aspekt der Zentrenfunktion ist die Bereitstellung einer Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (auch Lebensmitteleinzelhandel) sowie der Naherholung dienenden Sport- und Freizeiteinrichtungen. Gemäß dem LEP M-V 2016 sollen Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (wie der geplante Lebensmitteleinzelhandel) nur in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden. Diese werden im LEP M-V folgendermaßen definiert:

„Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“ (LEP MV 2016, Kapitel 4.3.2 Begründung)

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. Die aktuelle Teilfortschreibung des Kapitels 6.5 Energie ist für die vorliegende Planung nicht von Bedeutung. Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschafts- und Wohnbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im RREP WM wird explizit daraus hingewiesen, dass 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.

Zum Thema Ansiedlung von Einzelhandel trifft das RREP WM in der Begründung zu Kap. 4.3.2 (4) und (5) folgende Aussagen, die für den geplanten Lebensmittelhandel relevant sind:

„Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen grundsätzlich wohnortnah entwickelt werden, das schließt auch - insbesondere bei kleineren Orten - die Ansiedlung in den Innenstädten ein, z.B. Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Blumen, Zeitschriften.“ Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungs-

plan Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 18.10.2018 mit, dass die Planung der Änderungsfläche 6.1 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Da in der Flächennutzungsplanung weder Verkaufsflächengrößen noch Sortimentslisten festgesetzt werden, und die Stadt weiterhin das Ziel verfolgt den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter aus der nicht entwicklungsfähigen Lage in der Siedlung an dem östlichen Rand der Siedlungsfläche an der Schwartower Straße und in relativer Nähe zu dem dort vorhandenen Lebensmittel-Discounter zu verlegen, wird die Änderung 6.2 weiterhin verfolgt.

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt mit ihrem Kernsiedlungsgebiet (südlich der B 5) innerhalb des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe M-V“. Die Bundesstraße stellt die nördliche Grenze des Biosphärenreservats dar. Im Westen reicht das Biosphärenreservat bis zur Landesgrenze von Mecklenburg-Vorpommern, im Nordosten bis Setzin/ Pritzier, im Osten bis Loosen und im Süden an der Elbe und bis an die Landesgrenze bei Dömnitz, die durch die Elbe gebildet wird. Durch die Lage im Biosphärenreservat sind räumliche Planungen mit erheblichen umweltfachlichen Restriktionen verbunden (siehe Umweltbericht).

### **3.0 Flächennutzungsplanung**

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

Die 3. FNP-Änderung wurde im Jahre 2008 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, begonnen. 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 rechts-wirksam. Mit Rücksicht auf die damals noch geplanten gewerblichen Entwicklungen im Kernbereich der ehemaligen Elbewerft-Heizkraftwerken wurde im Rahmen der 3. FNP-Änderung nördlich der Hamburger Straße und westlich des Stadtparkes eine 2,1 ha große Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, obgleich die Stadt schon damals der Auffassung war, dass der gesamte Standort westlich des Stadtparkes städtebaulich besser als Wohngebiet geeignet sei. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung bestand darin, dass dort nur gewerbliche Nutzungen realisiert werden dürfen, die aus Sicht der möglichen Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht hat die Stadtverordnetenversammlung dann auf ihrer Sitzung am 11.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ aufzustellen. Die geplanten Nutzungsfestsetzungen waren dabei von der Stadt mit dem damaligen Grundeigentümer des überplanten Bereiches abgestimmt.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung, die Siedlungsentwicklung am Standort Boizenburg/Elbe zu stärken punktuell über das Stadtgebiet verteilt weitere Bauflächenreserven mobilisiert. Gleichzeitig wurde auch mit dieser Änderung der Handelssektor vor Ort stabilisiert, indem im Eckbereich Bahnhofstraße/Fritz Reuter Straße im Stadtteil Bahnhof der Standort eines Discounters planungsrechtlich gesichert. Der entsprechende Feststellungsbeschluss wurde am 27.08.2015 gefasst.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befasste sich mit der Nutzung von Windenergie im Stadtgebiet der Stadt Boizenburg/Elbe. Hier wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Verfahren ruht zwischenzeitlich, da die Windenergieplanungen den bisherigen Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg widersprechen. Der vom Vorhabenträger für die geplanten WEA im Nordosten des Ortsteils Schwartow, an der Grenze zur Gemeinde Gresse gestellte Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung liegt beim zuständigen Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung vor und wurde bisher nicht positiv beschieden.

## **4.0 Planungsabsichten in den Änderungsflächen**

### **4.1 Änderungsfläche 6.1 Wohnbebauung „Westlich des Stadtparks“**

Das Gebiet westlich des Stadtparks befand sich bis zum Winter 1989/1990 am Rande des Sperrgebietes, welches der Staatsgrenze West, zur Bundesrepublik Deutschland, vorgelagert war und für DDR-Bürger nur mit Sondergenehmigung zu betreten gewesen ist. Für DDR-Bürger war es daher bis in das Jahr 1989 nicht uneingeschränkt möglich den „allzu grenznahen“ Stadtpark zu nutzen und die Staatsorgane ließen den Wald am Geesthang südlich vom Stadtpark gezielt hochwachsen, damit von dort aus kein freier Blick an die Elbe oder über die Elbe nach Niedersachsen möglich war.

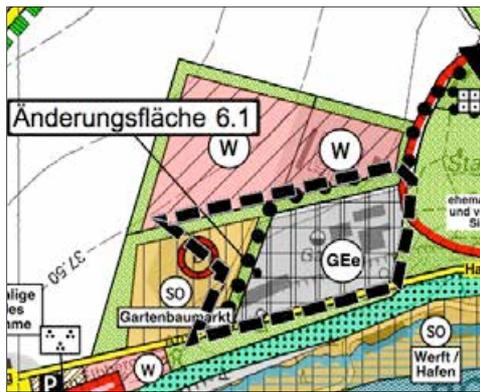
Aufgrund dieser grenznahen Situation durfte sich die Siedlungsfläche der Stadt nicht in Richtung Westen, einem landschaftlich und topografisch reizvollen „Vorstadtgebiet“ entwickeln. Nur der wirtschaftlich wichtige Betrieb der Elbewerft, der selbst im Sperrgebiet lag, konnte hier westlich angrenzend an den Stadtpark, oberhalb der damaligen Fernverkehrsstraße 5 (die bis 1982 als Transitstrecke Hamburg-Berlin fungierte) das Heizwerk und die Energiezentrale bauen.

Städtebaulich betrachtet wurde so ein Industriestandort im „Boizenburger Oberland“ entwickelt, der aus stadtplanerischer Sicht eine Fehlentwicklung darstellte. Mit der bereits aufgestellten 3. FNP-Änderung sowie dem sich daraus entwickelnden Bebauungsplan Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ wurde begonnen, diese fehlgeleitete räumliche Entwicklung zu korrigieren.

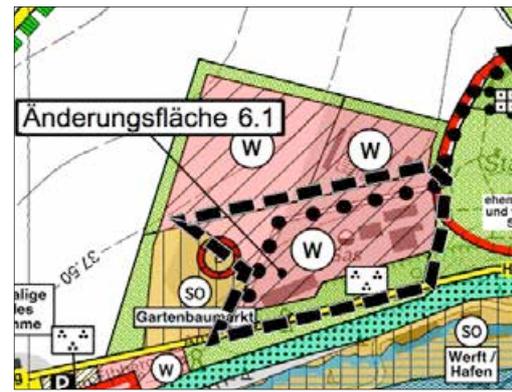
In der Realität stellte es sich aber als recht schwierig, wenn nicht unmöglich heraus, im rückwärtigen nördlichen Bereich eine attraktive Wohnbebauung zu entwickeln, wenn vorne, am Eingangsbereich weiterhin Gewerbe- und Industrieruinen der ehemaligen Elbewerft-Heizwerke standen. Nachdem die Bemühungen des damaligen Eigentümers gescheitert waren auf dem ehemaligen Heizwerksgelände den Bau eines Biokraftwerkes genehmigt zu bekommen, hat sich dieser an die Stadt Boizenburg/Elbe gewandt mit dem Ziel, die Planung zu ändern. Mit Ausnahme der Fläche des Gartenbaumarktes soll nun das gesamte ehemalige Heizwerksgelände inklusive der im Norden leerstehenden ehemaligen Gewächshäuser als Wohngebiet entwickelt werden.

Die Stadtverordneten haben dann auf ihrer Sitzung am 7.04.2016 beschlossen, da der Antrag des Grundeigentümers auch dem bereits seit vielen Jahren formulierten Planungsziel der Stadt entspricht, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 zu ändern und parallel dazu eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Diese Änderung wird nun in der Änderungsfläche 6.1 berücksichtigt. Das wesentliche Ziel dieser Planänderung ist anstelle des dort noch dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietes zukünftig eine Wohnbaufläche darzustellen. Die Änderungsfläche 6.1 hat eine Flächengröße von ca. 3 ha.



Änderungsfläche 6.1 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.1 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

Der nördliche Teil des Sondergebietes „Gartenbaumarkt“, der ursprünglich als potentielle Erweiterung des Gartenbaumarktes vorgehalten wurde, und die gesamte ehemalige gewerbliche Baufläche werden zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt, die in dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 dann als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Entsprechend der geänderten Entwurfskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 24 soll die stark mit Großgehölzen bewachsene Hangfläche zwischen ehemaligem Heizwerk und der Hamburger Straße dauerhaft als Grünfläche, sozusagen als „fingerartige Verlängerung des Stadtparks“ erhalten bleiben. Daher wird im Rahmen der 6. FNP-Änderung dort eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Die auch weiterhin zu erhaltende öffentliche Wegebeziehungen, die in der alten FNP-Fassung als öffentliche Grünfläche dargestellt waren, bleiben erhalten, werden aber in die Wohnbaufläche integriert. Mit der Planänderung wird die Wohnbauflächendarstellung um ca. 2,5 ha erhöht. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen in der Änderungsfläche überwiegend Doppelhäuser und kleine Hausgruppen entstehen und kleine Stadthäuser mit jeweils 4 bis 8 Wohnungen. Hiermit reagiert die Stadt auch auf die in den vergangenen Jahren stark angestiegene Nachfrage nach Wohnraum, sowohl als Einfamilienhaus, wie auch im Geschosswohnungsbau.

Am nordöstlichen Rand wird die Änderungsfläche von einem festgestellten Bodendenkmal (Fundplatz 58, Gemarkung Boizenburg, Flur: 34, Flurstück: 45/11) berührt. Aufgrund der früheren Bautätigkeit zum Bau der dortigen Gewerbe-/Industrieanlagen kann vermutet werden, dass in dem neuen Wohngebiet keine Fundstücke mehr aufzufinden sind. Dieses gilt auch durch den Umstand, dass bei der neuen Wohnbebauung der Abstand von 30,00 m zum Waldrand, d.h. dem bewaldeten Teil des Stadtparks einzuhalten ist.

#### 4.1.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.1

Art der baulichen Nutzung	FNP – inklusive 1.-4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Wohnbaufläche	0,0 ha	2,5 ha
Sondergebiet „Gartenbaumarkt“	0,4 ha	0,0 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	2,1 ha	0,0 ha
Öffentliche Grünfläche	0,6 ha	0,6 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,1 ha</b>	<b>3,1 ha</b>

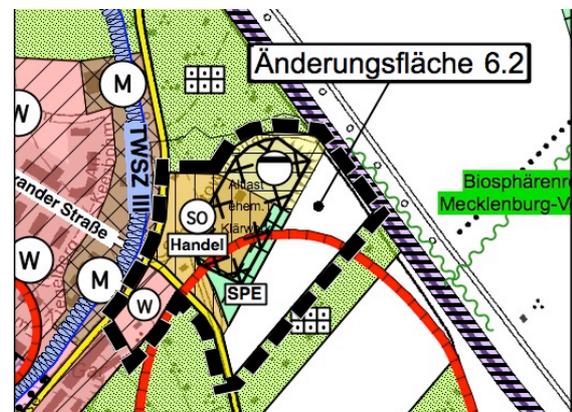
Die Siedlungsfläche bleibt mit 2,5 ha etwa gleich groß. Da in einem WA-Gebiet allerdings die GRZ bei maximal 0,4 liegt im Gegensatz zu dem Gewerbegebiet mit GRZ-Festsetzungen zwischen 0,6 und 0,8 wird sich die Eingriffssituation gegenüber den bisherigen Planungen verbessern.

#### 4.2 Änderungsfläche 6.2 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“

Die Änderungsfläche 6.2 ist geprägt durch das seit vielen Jahren leerstehende Gelände des früheren Klärwerkes zwischen der Schwartower Straße im Westen und der Bahnstrecke Hamburg – Berlin/Schwerin im Nordosten. Im Norden, Nordwesten und Südwesten sind Kleingärten vorhanden. Aufgrund dieser vorhandenen Nutzungsstruktur ist die Fläche planungsrechtlich als Außenbereich zu werten. In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet in kleinem Umfang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ und in überwiegendem Maße als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Feuerwehr, THW“ dargestellt.



Änderungsfläche 6.2 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.2 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

Im Jahre 2015 wurde durch einen bundesweit agierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an die Stadt Boizenburg/Elbe die Anfrage gestellt, in dem geplanten Änderungsbereich einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche zu bauen. Diesem Antrag war eine langfristige Suche nach anderen, näher an der Altstadt gelegenen Grundstücken vorausgegangen. Diese Standortsuche war erfolglos, da aufgrund der historischen kleinteiligen Struktur der Altstadt dort keine ausreichend große Fläche zur Verfügung steht. Die vorhandenen größeren Grünflächen am Rande der Stadtumwallung, wie z.B. Teile der Ziegenwiese will die Stadt auf keinen Fall einer Bebauung zuführen. Der Einwohnerschwerpunkt von Boizenburg/Elbe liegt im Osten der „Oberstadt“, der sogenannten Siedlung bzw. der Siedlungsvorstadt, die im Wesentlichen durch die von der Schwartower Straße abzweigende Dr. Alexander Straße erschlossen wird. In Erkenntnis dieses Einwohnerschwerpunktes hatte sich zwischen Keesboom und Schwartower Straße, nördlich der Dr. Alexander Straße der LIDL-Discounter Markt angesiedelt, gewissermaßen am Rande der Siedlungsfläche.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Kleingarten- und Garagenflächen südöstlich der Schwartower Straße in einer Grundstückstiefe als Wohnbaufläche dargestellt, um so eine beidseitige Wohnnutzung entlang der Schwartower Straße bis zur Kreuzung mit der Dr. Alexander Straße zu ermöglichen. Die Entwicklung als Wohnbaufläche kann durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Seite 1 Nr. 3 BauGB erfolgen. Mit der 6. FNP-Änderung werden die Flächen „hinter dem Garagenkomplex“ bis zum Verkehrsknoten Schwartower Straße/Dr. Alexander Straße mit 0,3 ha Fläche, ebenfalls

als Wohnbaufläche dargestellt. So kann das zukünftig nördlich der Wohnbaufläche und östlich der Schwartower Straße und östlich der gemischten Baufläche an der Schwartower Straße als eine in den Siedlungsbereich integrierte Lage eines Einzelhandelslebensmittelmarktes angesehen werden. Diese Bewertung gemäß den Kriterien des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg Vorpommern (LEP-MV) wurde bereits in dem im Jahre 2016 erstellten Einzelhandelskonzept getroffen und in der Überarbeitung des Konzepts aus dem Jahr 2018 bestätigt. Während ein vorhandener Lebensmitteleinzelhandelsstandort 400 m weiter westlich innerhalb der Wohnsiedlung auch darunter leidet, dass dort keine übergeordnete Straße vorbeiführt und so zusätzliche Kunden aus den Ortsteilen und Umland bringt, hat das geplante Sondergebiet „Einzelhandel“ diesen oftmals entscheidenden Standortvorteil. Daher soll es dann auch eine Verlagerung des Lebensmittelvollsortimentes aus der beengten Lage im Wohngebiet an die Schwartower Straße geben.

Die geplante Lage des Kundenparkplatzes, abseits von vorhandenen Wohnnutzungen, da sich direkt westlich der Schwartower Straße eine Tankstelle befindet, bringt somit auch nicht die „klassischen Verkehrslärmkonflikte“ zwischen Kunden-/ Lieferverkehr einerseits und Wohnnutzung andererseits. Um den Lebensmittelvollsortimenter-Einzelhandelsmarkt realisieren zu können hat die Stadtverordnetenversammlung am 12.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“ aufzustellen. Parallel dazu ist der Flächennutzungsplan zu ändern, hier mit der Änderungsfläche 6.2.

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird in der 6. FNP-Änderung mit 1,2 ha Flächen dargestellt und umfasst im Wesentlichen die südliche und mittlere Fläche des ursprünglichen Klärwerksgeländes und eine ca. 5.860 qm große Kleingartenfläche, wo sich Ende 2016 7 Kleingartenparzellen befanden. 3 Parzellen waren bereits ungenutzt, 1 Parzelle sollte ohnehin Ende 2017 aufgegeben werden und für die 3 anderen Kleingartennutzer sind bereits Ersatzgärten gefunden. Die Erschließung des Sondergebietes „Einzelhandel“ soll nicht direkt zur Schwartower Straße erfolgen. An der Schwartower Straße entsteht gegenüber der Einmündung der Dr. Alexander Straße eine neue Straße, von der aus der Lebensmittelmarkt erschlossen wird. Diese ist gewissermaßen der 1. Abschnitt der im Flächennutzungsplan schon seit 1999 dargestellten späteren Straße bis in den Stadtteil Bahnhof, auf die ehemalige B 5 führend.

Im Norden der Änderungsfläche wird der Nordteil des ehemaligen Klärwerkes mit 0,6 ha als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt. Dort soll für Abwasser aus dem Bereich der Siedlung ein Pumpwerk zur Weiterleitung in das weitere östlich gelegene Klärwerk entstehen und das nördliche ehemalige Klärbecken soll zu einem Regenrückhaltebecken umgebaut werden. Der südliche und südöstliche Rand der ehemaligen Klärwerksgelände wird mit 0,3 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese 0,3 ha große Fläche wird zur Kompensation des Eingriffs, der mit der Planung vorbereitet wird nicht ausreichen. Daher werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch weitere Kompensationsflächen gesucht werden müssen.

Die südöstlich angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, so dass dies im Rahmen der 6. FNP-Änderung wieder als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden sollen. Im weiteren Planverfahren ist zu klären, ob es möglich ist, dort ebenfalls ökologische Kompensationsmaßnahmen zu realisieren, da die SPE-Fläche südlich und südöstlich des Sondergebietes „Handel“ als Kompensationsfläche für den Neubau des Einzelhandelsmarktes und die erforderlichen Stellplätze nicht ausreicht. Zusätzlich soll die Lücke von ca. 0,3 ha zwischen der Wohnbauflächendarstellung an der Südseite der Schwartower Straße bis zu dem Verkehrsknoten Schwartower Straße / Dr. Alexander-Straße geschlossen werden und somit die dortige Kleingartendarstellung auf ca. 0,3 ha in eine Wohnbauflächendarstellung geändert werden.

Die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH bezeichnet in ihrem Gutachten vom 28.08.2018 zur Bewertung des Mikrostandortes Schwartower Straße diesen als städtebaulich integrierte Lage. Entscheidend hierfür ist die Tatsache, dass der geplante Standort von der Siedlungsvorstadt aus sowohl mit dem Fahrrad als auch fußläufig gut erreichbar ist und somit einen wesentlichen Wohngebietsbezug aufweist. Die maßgeblichen Wohngebiete weisen zudem eine verdichtete Bebauung auf, sodass von einem ausreichenden Nachfragepotenzial im Umfeld des Standortes ausgegangen wird. Zudem sei der geplante Standort angemessen mit dem ÖPNV erreichbar, wobei sich die Erreichbarkeit durch eine vorhandene Stadtbuslinie, die von der Schwartower Straße in die Dr. Alexander Straße abbiegt gesichert ist. Im Knotenbereich beider Straßen sind entsprechende Haltestellen vorgesehen. Im südlichen Teil der Änderungsfläche befindet sich ein festgestelltes Bodendenkmal. Die Markierung des Bodendenkmals ragt ein kleines Stück in das geplante Sondergebiet „Einzelhandel“. In welchem Umfang dort noch Bodendenkmalreste vermutet werden können, vor allem aufgrund des vorherigen Klärwerksgeländes am selben Standort, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Der Einkaufsmarkt im Neubaugebiet an der Dr. Alexander-Straße, etwa 450 m westlich der Änderungsfläche 6.2 wurde inzwischen von dem Einzelhandelsbetrieb übernommen, der dann eine Verlagerung in Kombination mit einer Verkaufsflächenvergrößerung an der Schwartower Straße plant. Somit stellt der Lebensmittelnahversorger an der Schwartower Straße in der Änderungsfläche 6.2 keine Neuansiedlung, sondern eine Verlegung mit gleichzeitiger Verkaufsflächenerhöhung dar. Hier wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Flächennutzungsplan dafür zuvor eine Baufläche mit Zweckbestimmung dargestellt wird, aber die mögliche Verkaufsflächenbegrenzung erst auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt wird.

#### 4.2.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.2

Art der baulichen Nutzung	FNP – inklusive 1.-4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Wohnbaufläche	0,00 ha	0,30 ha
Sondergebiet „Handel“	0,00 ha	1,20 ha
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,00 ha	0,60 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14 ha	0,14 ha
SPE-Fläche	0,00 ha	0,30 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,00 ha	1,40 ha
Fläche für Gemeinbedarf	3,20 ha	0,00 ha
Grünfläche „Kleingärten“	0,60 ha	0,00 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,94 ha</b>	<b>3,94 ha</b>

### 4.3 Änderungsfläche 6.3 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“

In verschiedenen Ortsteilen der Stadt Boizenburg/Elbe existieren bereits Dorfgemeinschaftshäuser, die den Bewohnern als Treffpunkte und zentrale Anlaufstelle dienen. Im Ortsteil Bahlen gibt es bisher keinen Treffpunkt dieser Art. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ war der Antrag einer örtlichen Gemeinschaft aus dem Ortsteil Bahlen, dem Dorfclub, ein Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Bahlen zu realisieren.

Die Wiesenfläche nördlich des Sportplatzes wird bereits seit längerer Zeit als Ort für verschiedene Dorffeste genutzt. Der Sportplatz selbst und die nördlich angrenzende Wiese, die zeitweise zur Festwiese wird, stellen einen zentralen Anlaufpunkt für die Dorfbewohner dar und dienen als Treffpunkt der Dorfgemeinschaft zu verschiedenen Anlässen wie Sport- oder Festveranstaltungen. Durch diese Vorprägung erscheint es sinnvoll, auch das zukünftige Dorfgemeinschaftshaus für den Bahlen und Bahlendorf umfassenden Ortsteil an dieser Stelle anzusiedeln.

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 15.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Boizenburg/Elbe, Ortsteil Bahlen Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ gefasst. In der Sitzung der Stadtvertretung am 15.03.2019 wurde ebenso der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

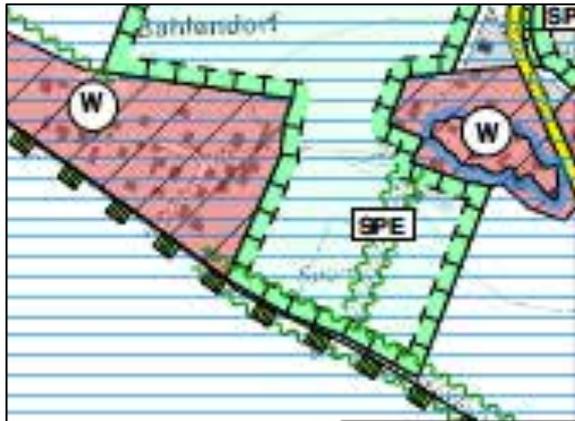
Als Ergebnis der Beteiligungsverfahren lässt sich zusammenfassen, dass durch die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine wesentlichen Abwägungskonflikte aufgezeigt wurden. Der Fachdienst Immissionsschutz/ Abfall des Landkreises Ludwigslust-Parchim weist daraufhin, dass die Anlage unter die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) fällt und aufgrund der Nähe zu Wohngebieten bestimmte Immissionsrichtwerte (Tags 55 dB (A), Nachts 40 dB (A)) einzuhalten hat. Aufgrund der geplanten Nutzung des Gemeinschaftshauses mit Festwiese für unter 10 Veranstaltungen im Jahr sowie einer Bolzplatzanlage ohne wöchentlichem Trainings- und Spielbetrieb ist abzusehen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden können. Aus der Öffentlichkeit, insbesondere den benachbarten Wohngebieten wurden keine Einwände vorgetragen. Dieses weist darauf hin, dass der bereits vorhandene Bolzplatz mit Festwiese sowie das geplante Dorfgemeinschaftshaus im Ort akzeptiert werden.

In der aktuell rechtsgültigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe ist in diesem Bereich eine SPE-Fläche d.h. als potentielle ökologische Ausgleichsfläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der real vorhandenen Nutzung, beispielsweise durch Wohnbebauung nördlich des „Hochwasserweges“ und östlich von „Am Heckenweg“, und widerspricht zudem der geplanten Ansiedlung eines Dorfgemeinschaftshauses. Das wesentliche Ziel dieser Planänderung ist aus diesem Grund, die im aktuell rechtsgültigen FNP dargestellte SPE-Fläche herauszunehmen.

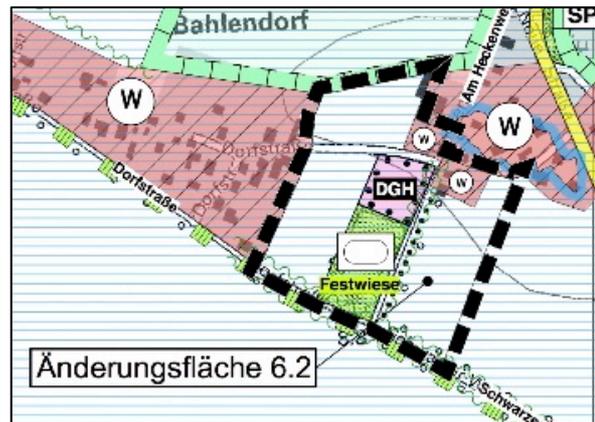
Bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage eines damals im Entwurf erstellte Landschaftsplanes im hohen Maße Flächen definiert, die sich aus naturschutzfachlicher Sicht für ökologische Kompensationsmaßnahmen eignen könnten. In dem in den 1990er Jahren aufgestellten Entwurf des Landschaftsplanes wurde allerdings nicht überprüft, ob es überall dort, wo SPE-Maßnahmen vorgeschlagen wurden auch eine Chance gab, diese realisieren zu können. Sämtliche damals vorgeschlagenen ökologischen Kompensationsflächen wurden dann -relativ ungeprüft- vollständig in den Flächennutzungsplan übernommen mit der Konsequenz, dass in der Ursprungsfassung des FNP deutlich mehr SPE-Flächen dargestellt sind, als die Stadt tatsächlich für den Ausgleich der eigenen baulichen Entwicklung benötigt. Daher sieht die Stadt kein Problem darin, einen Teil dieser vorsorglich

überdimensionierten SPE-Flächen, hier zwischen den Ortslagen Bahlendorf im Westen und Bahlen im Osten aus den Darstellungen des FNP heraus zu nehmen.

In der FNP-Änderung soll in der Änderungsfläche 6.3 im Bereich des B-Plans Nr. 36 zukünftig entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan im südlichen Teilbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz/Festwiese“ und im nördlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ dargestellt werden. Nördlich an die Fläche angrenzend soll gemäß der real vorhandenen Nutzung, eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Alle östlich und westlich angrenzenden Flächen werden zukünftig als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.



Änderungsfläche 6.3 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.3 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

#### 4.3.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.3

Art der baulichen Nutzung	FNP – inklusive 1.-4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
SPE-Fläche	4,7 ha	0,0 ha
Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz/Festwiese“	0,0 ha	0,7 ha
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“	0,0 ha	0,4 ha
Wohnbaufläche	0,0 ha	0,3 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,0 ha	3,3 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,7 ha</b>	<b>4,7 ha</b>

#### 4.4 Änderungsfläche 6.4 „An den Behsen“

Die für den Bau einer Kindertagesstätte vorgesehene Änderungsfläche 6.4 befindet sich am südlichen Siedlungsrand der westlich der B 195 gelegenen durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsfläche des Ortsteils Bahnhof. Bislang ist die Fläche im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt, wobei die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt sind. Südlich des Plangebietes ist die Fläche entsprechend

der real vorhandenen Nutzung als Grünfläche/Kleingärten dargestellt. Westlich des befestigten Weges, der das Plangebiet nach Westen hin abgrenzt beginnt die Wiesenlandschaft des SPA-Gebietes „Mecklenburgisches Elbetal“, was erfahrungsgemäß dazu führt, dass der Umweltbericht sich intensiv mit dem Thema Avi-Fauna befassen wird. Da die Stadt selbst Eigentümerin von westlich angrenzenden Wiesenflächen im Bereich der Boizenburger Elbmarsch ist, wird davon ausgegangen, dass dort – in räumlicher Nähe zum Eingriffsort - der ökologische Ausgleich erfolgen kann.

Inwieweit die verfügbaren Wiesenflächen für die Kompensation geeignet sind oder größtmäßig ausreichen muss im Rahmen des Umweltberichts zu dem parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 38 geklärt werden.

Auch in der Stadt Boizenburg/Elbe gibt es eine erhöhte Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen. Dieses gilt auch für die Wohngebiete im Stadtteil Bahnhof und den Ortsteilen Bahlen und Bahlendorf. Relativ zentral für alle diese Siedlungsflächen liegt die im städtischen Eigentum befindliche Fläche südliche der Siedlungsfläche vom Stadtteil Bahnhof, gut erreichbar über die Fritz- Reuter- Straße (B 195).

Die Stadtvertretung hat daher auf ihrer Sitzung am 13.12.2018 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 38 „An den Behsen“ aufzustellen mit dem Planungsziel dort eine Kindertagesstätte zu bauen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan geändert werden, so dass die Änderungsfläche 6.4 mit in das laufende Verfahren der 6. Änderung einbezogen wird.



Änderungsfläche 6.3 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.3 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

#### 4.4.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.4

Art der baulichen Nutzung	FNP – inklusive 1.-4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Fläche für Landwirtschaft	0,7 ha	0,0 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,0 ha	0,7 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,7 ha</b>	<b>0,7 ha</b>

#### 4.5 Änderungsfläche 6.5 „An den Amtsgärten“/ Grundschulzentrum

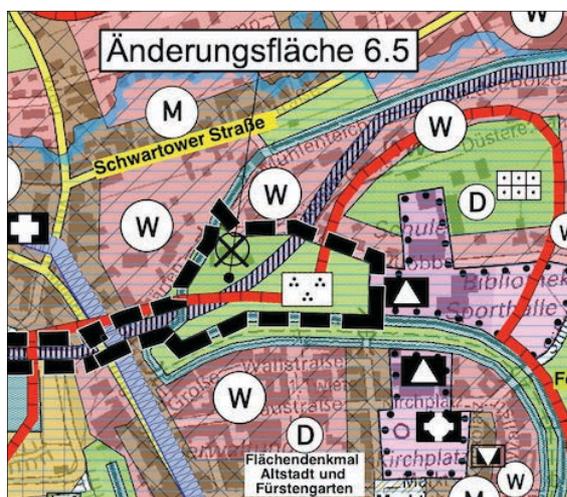
Die Änderungsfläche 6.5 befindet sich nördlich der historischen Wallanlage mit der sehr prägenden, einen großen Teil der Altstadt umfassenden Allee auf dem ehemaligen Stadtwall und im Norden mit dem historischen Boizeverlauf. Die Fläche wird durchschnitten von dem ehemaligen Bahndamm der früher in Bahnhof abzweigenden und zum Hafen bzw. in die Elberwerft führenden Stichbahnstrecke.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche bisher als öffentliche Grünfläche dargestellt, durchschnitten von einer ehemaligen Bahntrasse. Die Fläche stellte in der Realität aber schon immer eine Potenzialfläche für eine bauliche Innenentwicklung dar. Daher wurden im Nordwesten, westlich der ehemaligen Bahntrasse auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB bereits 2 Wohnhäuser südlich der Straße Amtsgärten gebaut. Mit der Darstellung der gesamten Fläche zwischen der Boize, der Straße Amtsgärten und der ehemaligen Bahntrasse als Wohnbaufläche sollen die Voraussetzungen für eine ergänzende bauliche Verdichtung geschaffen werden.

Die Darstellung der ehemaligen Bahntrasse als Bahnstrecke wird dann bis zur ehemaligen Querung an der Straße Vor dem Mühlentor/ Klingbergstraße aus der Flächendarstellung herausgenommen und dem jeweiligen Baugebiet zugeordnet. Der Bahnbetrieb wurde bereits Anfang der 1990er Jahre eingestellt, die Strecke entwidmet und die Gleise sind seit langem ausgebaut.

Die Fläche zwischen ehemaliger Bahntrasse und dem Stadtwall im Süden wurde bereits als Sportfläche der Ludwig-Reinhard-Grundschule genutzt. In Übereinstimmung mit der aktuellen Planung zur Festigung und Qualifizierung des Grundschulzentrums ist beabsichtigt westlich des alten Schulgebäudes eine neue Sporthalle zu bauen. Daher wird durch die im Osten bereits vorhandene Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ um 0,6 ha in Richtung Westen erweitert. Die westliche „Engstelle“, wo die Boize in den Wallgraben umbiegt, bleibt als öffentliche Grünfläche dargestellt mit der Möglichkeit dort einen öffentlichen Spielplatz anzulegen. Die Fläche ist mit einer Fußgängerbrücke über den Wallgraben mit dem westlichen Ende der großen Wallstraße verbunden und daher gut von allen umgebenden Wohngebieten zu erreichen.

In der Planzeichnung ist auf der zukünftigen Wohnbaufläche eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Im Rahmen der ergänzenden verbindlichen Bauleitplanung sind dort entsprechende Untersuchungen vorzunehmen und konfliktlösende Maßnahmen zu entwickeln.



Änderungsfläche 6.5 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.5 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

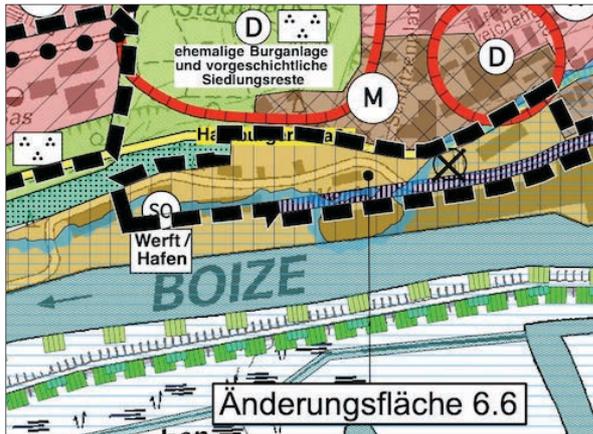
#### 4.5.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.5

Art der baulichen Nutzung	FNP – inklusive 1.-4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Wohnbaufläche	0,0 ha	0,4 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,0 ha	0,6 ha
Fläche für Bahnanlagen	0,3 ha	0,4 ha
Grünfläche	1,0 ha	0,3 ha
Wasserfläche	0,01 ha	0,02 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,3 ha</b>	<b>1,3 ha</b>

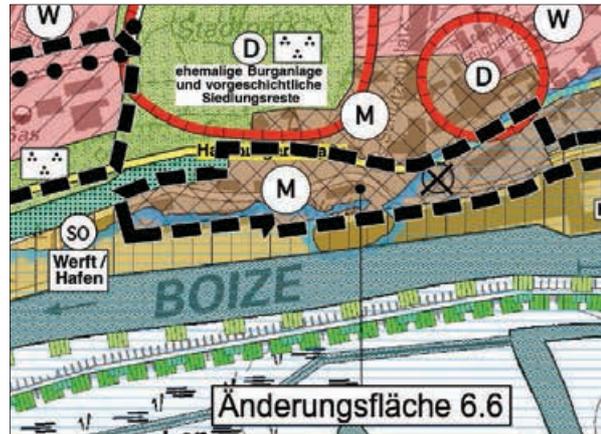
#### 4.6 Änderungsfläche 6.6 Südlich Hamburger Straße/ Fährweg

Südlich der Hamburger Straße und im östlichen Abschnitt des abzweigenden Fährweges soll in einer Gebäude -, bzw. Grundstückstiefe, anstelle eines Sondergebietes „Hafen/Werft“ eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Neben den seit längerem vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben sich in jüngerer Zeit auch Wohnnutzungen etabliert, die gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ immissionsmäßig höhere Schutzansprüche genießen. Da der Bereich faktisch bereits als Mischgebiet gemäß der Baunutzungsverordnung einzuschätzen ist liegt es nahe, diese Gebietskategorie als zukünftiges Entwicklungsziel in die Flächennutzungsplanung zu übernehmen und hier eine gemischte Baufläche darzustellen. Damit bekennt sich die Stadt Boizenburg/Elbe zu der Zielvorstellung, hier nicht störendes Gewerbe und Wohnen kleinteilig gemischt zuzulassen. Diese planerische Strategie hat sich bei vielen kleineren und größeren Hafen-Konversionsflächen bewährt, bereitet sie doch den Boden für eine vielfältige Entwicklung von Nachnutzungen mit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten. Die auf dem Gelände der ehemaligen Elbewerft vorhandenen Betriebe müssen bereits heute die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnnutzungen an der Hamburger Straße beachten, so dass mit der Darstellung einer gemischten Baufläche an der Südseite der Hamburger Straße keine Einschränkung der aktuell vorhandenen gewerblichen Tätigkeit einhergeht. Gleichzeitig wird mit der Reduzierung des Sondergebietes Hafen/Werft mit der davorliegenden Darstellung einer gemischten Baufläche dokumentiert, dass von dem alten Werftgelände auch zukünftig keine industrieähnliche Emission zu erwarten sind, die sich eventuell negativ auf die neue Wohnnutzung in der Änderungsfläche 6.1 auf dem früheren Heizwerkgelände auswirken könnte.

Ein weiteres Thema für Änderungsfläche 6.6 ist die Herausnahme der Bahntrassendarstellung östlich des Mischgebietes. Die Schienenführung der ehemaligen Boizenburger Stadt- und Hafenbahn ist schon seit Längerem demontiert, ist bislang aber noch im Flächennutzungsplan dargestellt. Deshalb wird hier der Darstellungsbereich linear bis zur Straße „Vor dem Mühltor“ erweitert. Die bisherige Bahntrasse nimmt dabei die Flächendarstellung der umgebenden Flächenkategorien an (Sondergebiet bzw. gemischte Baufläche). Auf dem zukünftigen WA-Gebiet in der Südostecke der Änderungsfläche 6.1 müssen die Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau eingehalten werden (DIN 18005, Tag 55 db (A), Nacht 45 db(A) für ein allgemeines Wohngebiet). Die Etablierung einer gemischten Baufläche kann dazu führen, dass für das Wohnquartier am Stadtpark keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft.



Änderungsfläche 6.6 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.6 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

#### 4.6.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.6

Art der baulichen Nutzung	FNP – inklusive 1.-4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Gemischte Baufläche	0,0 ha	2,3 ha
Sonderbaufläche	1,7 ha	0,2 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,0 ha	0,1 ha
Flächen für Bahnanlagen	0,9 ha	0,0 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,6 ha</b>	<b>2,6 ha</b>

#### 4.7 Änderungsfläche 6.7 „Am Sandberg“

Die Änderungsfläche 6.7 liegt innerhalb des Wohnquartiers um die Straße „Am Sandberg“ in einer direkten Siedlungsrandlage. Während sich in westliche Richtung offene, landwirtschaftlich genutzte Feldmark anschließt ist die Fläche ansonsten von faktischen Wohnnutzungen umgeben, die im Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe auch als solche (Wohnbaufläche) dargestellt sind. Die ca. 985 qm große Fläche wird in der aktuellen Flächennutzungsplanendarstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Die Lage des Sportplatzes, gewissermaßen auf einem versteckten Hammergrundstück in abseitiger Lage war und ist für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ungeeignet und durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 wurde die Fläche konsequenter Weise in ein WA-Gebiet geändert.

Tatsächlich wird der Bereich aber nicht als solcher genutzt und es liegt deshalb nahe, hier eine Bebauung durch ein Einzelhaus zu ermöglichen. Das Grundstück kann über die fertiggestellte Straße „Am Sandberg“ erschlossen werden, wobei eine Stichstraße für den Bauplatz in zweiter Reihe hergestellt werden muss. Die Fläche liegt rückwärtig versetzt zum „Sandberg“ und ist von dort aus nicht einsehbar. Für die Spielplatznutzung ist dieser Umstand von Nachteil, da hier die vorteilhafte soziale Kontrolle nicht gewährleistet ist.

Die Stadt Boizenburg/Elbe hat im Vorfeld der Planungen die Spielplatzsituation und den zukünftigen Bedarf geprüft und festgestellt, dass in fußläufiger Entfernung genügend Spielflächen für die Kinder der Nachbarschaft vorhanden sind. Neben dem öffentlichen Spielplatz am Buchenweg befinden sich die Spielplätze der AWG, der Grundschule „An den Eichen“ sowie der nahegelegenen Kindergärten im Umfeld. Hinzu kommt noch der ca. 150 Meter entfernte Stadtpark, der als öffentliche Grünfläche im nahen Wohnumfeld zum Spielen einlädt.

Planungsrechtlich befindet sich die Spielplatzfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Krankenhaus Stadtpark/ Schwanheider Straße West“. Die Stadt Boizenburg/Elbe hat im Jahr 2017 das Verfahren zur 3. Änderung des B-Planes in Form eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. § 13 a BauGB sieht in Absatz 2 Satz 2 explizit eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung vor. Voraussetzung hierfür ist, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt. Diese ist durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.



Änderungsfläche 6.7 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.7 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

#### 4.7.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.7

Art der baulichen Nutzung	FNP – inklusive 1.-4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	0,1 ha	0,0 ha
Wohnbaufläche	0,0 ha	0,1 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,1 ha</b>	<b>0,1 ha</b>

## 5.0 Hinweise

### 5.1 Belange der Bodendenkmalpflege

#### Änderungsfläche 6.1

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand blaue und rote Bodendenkmale.

1. Die Farbe Rot (bzw. das Planzeichen BD1) kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 7 (4) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V] nicht zugestimmt werden kann.
2. Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

### 5.2 Altlasten/Munitionsfreiheit

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es außer in der Änderungsfläche 6.5 keine Hinweise zu möglichen Altlasten oder zu Altlastenverdachtsflächen. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind diese in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) besteht eine Verpflichtung den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Mit der Unteren Abfallbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und

das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für die Änderungsflächen besteht kein begründeter Verdacht auf Kampfmittelbelastung des Planungsraumes.

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich und sollten rechtzeitig vor Bauausführung eingeholt werden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2 „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8 „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

## **6.0 Belange von Natur und Landschaft**

Für die Änderungsflächen wird ein Umweltbericht erstellt, wobei bei der Grundlagenermittlung auf die bereits ermittelte Grundlage für die Bebauungspläne Nr. 24, 34, 36 und 38 zurückgegriffen werden kann. Der Entwurf des Umweltberichtes wird als gesonderter Teil dieser Begründung beigefügt.

## **7.0 Planverfahren**

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Boizenburg/Elbe am 12.05.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gemäß § 2a BauGB wird als Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht zur Ermittlung und Bewertung der Belang des Umweltschutzes aufgestellt.

Die verbindliche Bauleitplanung zur Sicherung der Wohnungsbauentwicklung auf der Änderungsfläche 6.1 erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 24, „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“, dessen Aufstellung am 12.09.2013 beschlossen wurde. Im Rahmen des Verfahrens wurde zwischenzeitlich eine Änderung der Planungsziele vorgenommen, indem statt eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerkes ein allgemeines Wohngebiet geplant wird. Diese Zieländerung äußert sich in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ebenso erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe. Der Aufstellungsbeschluss für diesen B-Plan wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 14.03.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 38 „An den Behsen“ wurde am 13.12.2018 gefasst.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, „Einkaufsmarkt an der Schwarztower Straße“ wurde am 28.01.2016 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen. Bei den vier genannten Verfahren handelt es sich um Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Vorentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe wurde auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.10.2016 beschlossen und diente als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 07.11.2016 bis zum 09.11.2016 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Hinweise und Anregungen zur Änderungsfläche 6.1 wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Es ergab sich keine Erforderlichkeit die Bauflächendarstellung im Bereich der Änderungsfläche 6.1 und 6.2 zu verändern. Die Änderungsflächen 6.3 bis 6.7 wurden dann ergänzend in das Verfahren der 6. FNP-Änderung aufgenommen.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 05.09.2019 soll nun der überarbeitete Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe beschlossen werden und auf Grundlage dessen die formelle Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Stand: August 2019

Stadt Boizenburg/Elbe  
Herrn Bürgermeister Jäschke  
Kirchplatz 6  
19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Guido Schwingen M.A. / M.Sc. Elisabeth Purreiter