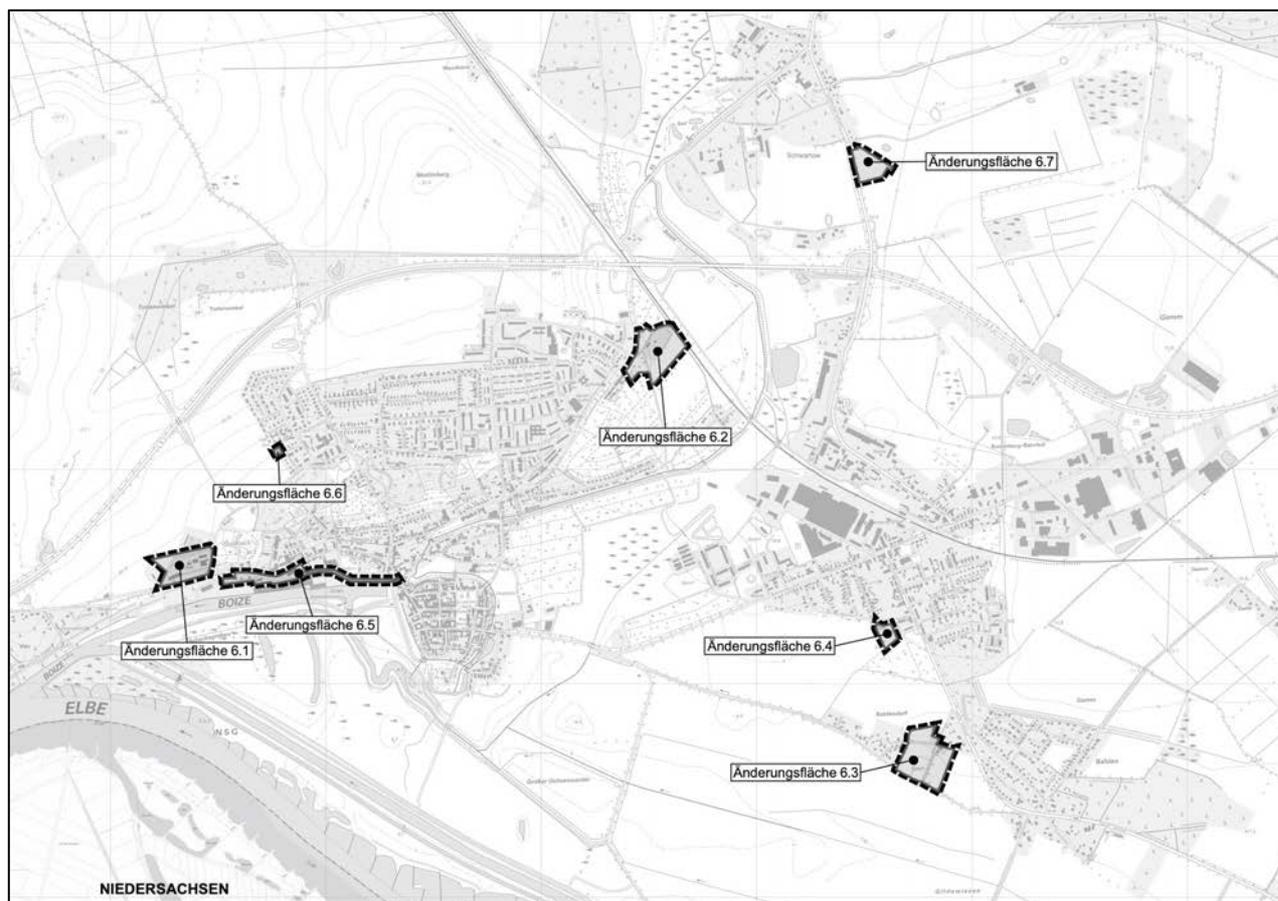


Stadt Boizenburg/Elbe
Landkreis Ludwigslust-Parchim

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf der Begründung

Fassung für die erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Oktober 2021

Stadt Boizenburg/Elbe
Der Bürgermeister
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Boizenburg/Elbe durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-2981 2099 0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / B.A. Igor Becker

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	4
3.0	Bisheriger Flächennutzungsplan	5
4.0	Anlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
5.0	Planungsabsichten in den Änderungsflächen	8
5.1	Änderungsfläche 6.1 „Wohnbebauung westlich des Stadtparks“	8
5.1.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.1	10
5.2	Änderungsfläche 6.2 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“	10
5.2.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.2	14
5.3	Änderungsfläche 6.3 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“	14
5.3.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.3	16
5.4	Änderungsfläche 6.4 „An den Behsen“	16
5.4.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.4	18
5.5	Änderungsfläche 6.5 „Südlich Hamburger Straße/Fährweg“	18
5.5.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.5	20
5.6	Änderungsfläche 6.6 „Am Sandberg“	20
5.6.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.6	21
5.7	Änderungsfläche 6.7 „Feuerwehrstandort Schwartow“	21
5.7.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.7	22
6.0	Sonstige öffentliche Belange	23
6.1	Belange des Denkmalschutzes	23
6.2	Altlasten / Munitionsfreiheit	23
6.3	Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes	24
6.4	Belange des Hochwasserschutzes	25
6.5	Hinweise zur Abfallwirtschaft	25
6.6	Hinweise zu Gewässern	26
7.0	Umweltbericht	26
8.0	Planverfahren	26

Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe (zur Änderungsfläche 6.5), Berichtsstand 03.12.2020, erstellt durch Lärmkontor GmbH, Altonaer Poststraße 13b, 22765 Hamburg

Anlage 2: Einzelhandels- Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse - Stadt Boizenburg/Elbe, Stand 23.07.2021, erstellt durch bulwiengesa AG, Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2.0 Übergeordnete Planungen

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. 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 Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 01.09.2020 11.276 Einwohner (Hauptwohnsitz, 5,5 % Zuwachs gegenüber Juni 2018). Sie ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hagenow, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert. Der Stadtbereich südlich der B 5 und damit auch der Stadtteil Bahnhof befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich südlich der B 5 entlang der Elbe erstreckt.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3).

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Boizenburg/Elbe dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört (LEP M-V 2016, S. 31).

Da die Stadt Boizenburg/Elbe als Grundzentrum eingestuft ist, hat Wohnungsbautätigkeit hier Vorrang vor den umgebenden ländlichen Gebieten, allerdings unter der Maßgabe, dass der Innenentwicklung Vorrang gegeben wird und Zersiedelung vermieden werden soll (vgl. ebd., S. 46). Ein weiterer Aspekt der Zentrenfunktion ist die Bereitstellung einer Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (auch Lebensmitteleinzelhandel), der Naherholung dienenden Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie allen weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. ebd., S. 26). Die Stadt Boizenburg/Elbe wird dem ländlichen Raum zugeordnet, der so gesichert und weiterentwickelt werden soll, dass es zu einer Bildung eines attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraums kommt (vgl. ebd., S. 32). Darüber hinaus soll die landschaftliche Vielfalt und die typische Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Ebenfalls wird die Entwicklung der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur in den ländlichen Räumen als wichtiger Grundsatz genannt (vgl. ebd., S. 32).

Der Siedlungsentwicklung wird ein hoher Stellenwert zugerechnet. Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf die Siedlungsentwicklung von Bedeutung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe:

Ziel 4.1 (5) LEP M-V - Vorrang der Innenentwicklung: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. [...]“

Ziel 4.1 (6) LEP M-V – Vermeidung von Zersiedlung: „Der Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.“

Grundsatz 4.1 (3) LEP M-V – Konzepte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung: „Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die

Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.“

Durch Grundsatz 4.1 (2) und 4.2 (4) des LEP M-V wird die Aufgabe auf Seiten der Regionalplanung in Bezug auf die flächensparende Siedlungsentwicklung durch ein regionales Flächenmanagement gefestigt. Dadurch wird sichergestellt, dass regionale und örtliche Besonderheiten bei der kommunalen Entwicklung berücksichtigt werden (vgl. ebd., S. 46).

Gemäß Ziel 4.2 (1) LEP M-V ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren, wobei eine flächensparende Bauweise zu berücksichtigen ist (vgl. ebd., S. 48).

In Bezug auf die Entwicklung und Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel ist das Ziel 4.3.2 (5) LEP M-V von zentraler Relevanz. Gemäß dem Ziel sind zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln (vgl. ebd., S. 53). Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Boizenburg/Elbe aus dem Jahr 2016 ist im Bereich der Änderungsfläche 6.2 ein Standort für einen Lebensmittelmarkt vorgesehen (vgl. GMA 2016, S. 57).

Im Hinblick auf eine Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes und einer Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven (insbesondere für junge Menschen und junge Familien) wird dem Erhalt und die Bereitstellung neuer Arbeitsplätze weiterhin eine besondere Bedeutung zugewiesen (vgl. LEP M-V 2016, S. 21). Die Schaffung weiterer Arbeitsplätze, hier vorrangig im Osten der Stadt im Gewerbe- und Industriegebiet Gammwiesen, erfordert gleichzeitig auch die Schaffung weiteren Wohnraums, auch im Bereich des Geschoss- und Mietwohnungsbaus (LEP M-V 2016, 4.2 Nr. 1).

Von zentraler Bedeutung für die Änderungsfläche 6.4 ist der Grundsatz 5.4.3 (1) LEP M-V: „Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere mit Angeboten der Kindertagesförderung sichergestellt werden.“ Ebenso ist nach Grundsatz 5.4.3 (2) LEP M-V eine Versorgung mit Einrichtungen für Familienangebote sicherzustellen.

In Bezug auf Sport und Freizeit soll gemäß Grundsatz 5.4.4 (1) LEP M-V ein bedarfsgerechtes Angebot an Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung in den Zentralen Orten ermöglicht werden. Diese Standorte sind laut Grundsatz 5.4.4 (2) LEP M-V so zu wählen, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung ermöglichen (vgl. ebd., S. 79).

Ebenfalls ist der Grundsatz 5.4.2 (5) LEP M-V für die 6. FNP-Änderung der Stadt Boizenburg/Elbe bei der Änderungsfläche 6.7 relevant, da „das Versorgungsnetz des Rettungsdienstes [...] so gestaltet werden [soll], dass in allen Teilräumen eine schnelle Notfallversorgung gewährleistet ist“ (ebd., S. 76).

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Elbe befindet sich der südliche Teil der Stadt Boizenburg/Elbe in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwassergefahr und westlich angrenzend im Uferbereich der Elbe im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. ebd. Karte Raumordnerische Festsetzungen). Dem Schutz der Naturraumentwicklung wird im LEP M-V das Kapitel 6.1 gewidmet. Folgende Grundsätze sind bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen:

Grundsatz 6.1 (1) LEP M-V: „Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wiederhergestellt, gepflegt und entwickelt werden.“

Grundsatz 6.1 (3) LEP M-V: „Die heimischen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere die seltenen und bestandsgefährdeten Arten, sollen durch Sicherung, Pflege und Entwicklung ihrer Lebensräume erhalten werden. Zentrale, landesweit bedeutsame Rast- und Nahrungsplätze durchziehender Tierarten sollen durch geeignete Maßnahmen in ihrer Funktion erhalten werden.“

Grundsatz 6.1.1 (1) LEP M-V: „Die Landschaft soll in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit geschützt, gepflegt und durch die Anreicherung mit Strukturelementen entwickelt werden. In Teilräumen mit defizitärer Ausstattung mit Strukturelementen sollen diese unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landnutzer angereichert werden.“

Grundsatz 6.2 (2) LEP M-V: „In den Vorbehaltsgebieten Hochwassergefahr soll den Belangen der Hochwasservorsorge, -schadensprävention und -schadensminimierung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei allen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

2.2 Regionalplanung

Nachrangig zum Landesentwicklungsprogramm ist das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Beachtung der raumordnerischen Belange heranzuziehen. 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 somit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten. Von der 44. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde am 20.03.2013 eine Neufassung des Kapitels 6.5 „Energie“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der dritten Stufe der Beteiligung findet bis zum 02.11.2021 statt. 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. Der Teil des Stadtgebietes südlich der B 5-Ortsumgehung befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als untere Naturschutzbehörde wahr.

Im RREP WM wird explizit darauf hingewiesen, dass Boizenburg/Elbe zum Mittelzentrum entwickelt werden soll. (vgl. RREP WM, Kap. 3.2.2 (4), 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. ebd., 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 § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 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 Bisheriger Flächennutzungsplan

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 rechtswirksam. 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 Stadtparks 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 regional-planerischen 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. 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 Anlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt 7 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 Bebauungsplan 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. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zeitraum vom Oktober 2016 bis Dezember 2016 und dem formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom Dezember 2019 bis Januar 2020.

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

Für insgesamt 4 der 7 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 Aufstellungsbeschlüsse zu Bebauungsplänen gefasst. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde entschieden, dass die Stadt

Boizenburg/Elbe ebenfalls 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). Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 24 „Westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ wurde die Möglichkeit eines vorzeitigen Bebauungsplans genutzt und auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe am 23.10.2019 wurde der Satzungsbeschluss zum betreffenden Bebauungsplan gefasst, welcher am 17.12.2019 vom Landkreis Ludwigslust Parchim genehmigt wurde. Die Bebauungspläne Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“, Nr. 38 „An den Behsen“ sowie Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“ befinden sich zum Zeitpunkt Oktober 2021 noch in Aufstellung.

Im Bereich der ehemaligen Elbewerft soll durch die Änderung 6.5 eine bereits etablierte Wohnnutzung durch die Darstellung einer gemischten Baufläche gesichert und gleichzeitig Rechtsicherheit für eine nicht störende Gewerbenutzung im Hafengebiet geschaffen werden. Zusätzlich soll das in Planung befindliche Wohnquartier am Stadtpark (Bebauungsplan Nr. 24) vor übermäßigem Gewerbelärm geschützt werden.

Einen Sonderfall stellt die Änderungsfläche 6.6 dar, da hier bereits ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Krankenhaus Stadtpark Nord/Schwanheider Straße West“ durchgeführt wurde. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2, die nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde, diente dazu, dass 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 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass dieser einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ nicht entgegensteht. In einem Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan anschließend ohne formales Verfahren „durch eine Berichtigung“ angepasst werden. Daher stellt die Änderungsfläche 6.6 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.

Im Verlaufe der Bearbeitungszeit zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2021 der Beschluss gefasst, weitere Änderungsflächen in das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen. Die Aufnahme dieser zusätzlichen Änderungsfläche war ein von der Stadt selbst vorgebrachter Vorschlag. Daher wurde die Änderungsfläche 6.7 südlich der Ortslage von Schartow an der Bundesstraße 195 für ein geplantes Feuerwehrgerätehaus mit in das Änderungsverfahren aufgenommen.

5.0 Planungsabsichten in den Änderungsflächen

5.1 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. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Heizwerkgelände 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 wurde das gesamte ehemalige Heizwerkgelände inklusive der im Norden leerstehenden ehemaligen Gewächshäuser bereits zum Teil als Wohngebiet entwickelt.

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. 3,1 ha.

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 Stadtparkes“ erhalten bleiben.

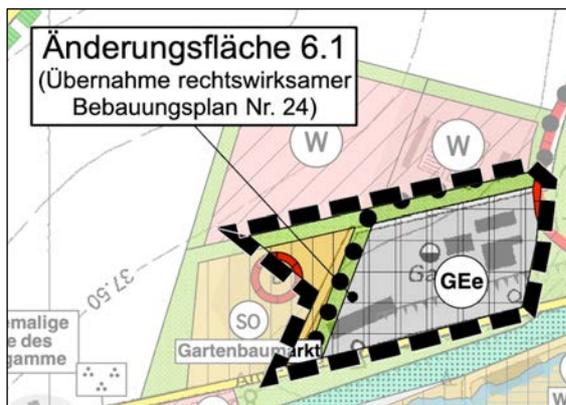
Daher wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dort eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Die auch weiterhin zu erhaltende öffentliche Wegebeziehungen, die in der

alten Fassung des Flächennutzungsplanes 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.

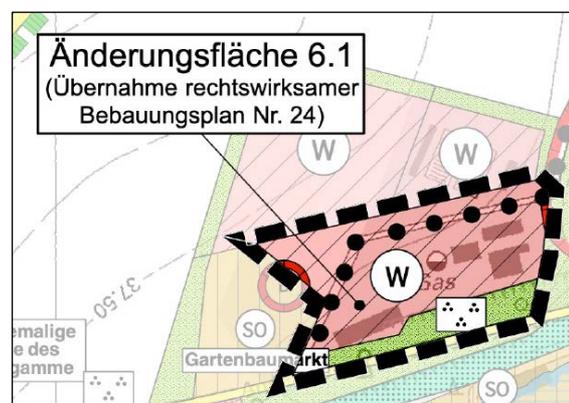
Am nordöstlichen Rand wird die Änderungsfläche von einem festgestellten Bodendenkmal (Fundplatz 58, Gemarkung Boizenburg, Flur: 34, Flurstück: 45/11) berührt. Aufgrund der früheren Bautätigkeit zum Bau der dortigen Gewerbe-/Industrieanlagen kann vermutet werden, dass in dem neuen Wohngebiet keine Fundstücke 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.

Mit Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung WM vom 13.01.2020 wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Programmsätzen des RREP WM zur Wohnbauflächen- und Siedlungsentwicklung entspricht. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 18.10.2018 in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 24 wurde das Vorhaben positiv raumordnerisch bewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde als vorzeitiger Bebauungsplan vom Landkreis Ludwigslust-Parchim genehmigt und ist seit September 2020 rechtswirksam. Damit stellt die neue Flächendarstellung in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eher eine nachträgliche nachrichtliche Übernahme dar.



Änderungsfläche 6.1 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



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

5.1.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.1

Art der baulichen Nutzung	Bisherige FNP-Fassung - 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
Gesamtfläche	3,1 ha	3,1 ha

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.

5.2 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.

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. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

werden die Flächen „hinter dem Garagenkomplex“ bis zum Verkehrsknoten Schwartower Straße/Dr.-Alexander-Straße mit 0,6 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. Änderung des Flächennutzungsplanes mit 1,78 ha Fläche dargestellt und umfasst im vollständig die Fläche des ursprünglichen Klärwerksgeländes und Kleingartenfläche, wo sich Ende 2016 sieben Kleingartenparzellen befanden. Drei Parzellen waren bereits ungenutzt, eine Parzelle sollte ohnehin Ende 2017 aufgegeben werden und für die drei 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.

Der südliche und südöstliche Rand der ehemaligen Klärwerksgelände wird mit ca. 0,44 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) dargestellt. Diese 0,44 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. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 0,44 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. 0,6 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.

Im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat dann das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM mit ihrer Stellungnahme Bedenken gegenüber der Änderungsfläche 6.2 vorgetragen und gefordert, dass für diesen Standort der (positive) Nachweis der städtebaulichen Integration auf Grundlage einer Prüfung der Ausnahmetatbestände des Programmsatzes 4.3.2 (3) Satz 2 LEP M-V für eine abschließende Bewertung vorzutragen ist, da der Vorhabenstandort sich außerhalb des im Einzelhandelskonzept (EZHK) identifizierten Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) „Innenstadt“ befindet. Daher war es vor diesem Hintergrund notwendig einen Nachweis vorzubringen, der die Erfüllung der 3 Ausnahmetatbestände nach Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 LEP M-V darstellt.

In diesem Zusammenhang hat die Firma bulwiengesa AG, Hamburg, eine Einzelhandels-, Potenzial- Tragfähigkeitsanalyse (Stand Juli 2021) erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt ist. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass trotz der schwachen Kaufkraftkennziffer in der Stadt Boizenburg/Elbe im Vergleich zum Bundesdurchschnitt die Stadt noch gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen aufweist. Daher wird auch von einem positiven Einwohnerzuwachs von +0,3 % zwischen 2020 und 2025 ausgegangen, wobei aufgrund der verkehrsgünstigen Lage von Boizenburg in der Metropolregion Hamburg für Boizenburg selbst von einem eher noch höheren Einwohnerzuwachs ausgegangen wird. Dadurch entsteht die Erforderlichkeit des Baus von neuen, größeren oder modernisierten Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften.

Ebenfalls wurde festgestellt, dass das Altstadtzentrum stark auf Fachhandelsgeschäfte spezialisiert ist und auch im Bereich der Nahversorgung eine entsprechende Funktion übernimmt. Das Boize-Center als ausstrahlungstärkster Handelsstandort der Stadt nimmt dagegen die wesentlichen Fachmarktflächen des Grundzentrums auf. Im Falle von Boizenburg ist eine langjährige Funktionsteilung zwischen Altstadt und Boize-Center erkennbar. Die Innenstadt ist durch die städtebauliche Kleinteiligkeit alleine nicht in der Lage, die Versorgungsfunktion als Grundzentrum sicherzustellen. Die Stadt ist mit seiner Funktion als Grundzentrum in einem

sehr dünn besiedelten ländlichen Raum ein wichtiger Handelsstandort, insbesondere für aperi-
odische Sortimente.

Der ZVB Stadtzentrum Boizenburg entspricht den städtebaulich integrierten Lagen gemäß den
Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016, Kap.
4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte Ziff. 03:

*"(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstäd-
ten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)"*

Da der ZVB Stadtzentrum Boizenburg aufgrund der baulichen Kleinteiligkeit in seiner Kapa-
zität zur Aufnahme von großflächigen Ankerbetrieben begrenzt und voll ausgereizt ist, ist das
Zentrum für die Aufnahme von großflächigen Nahversorgungseinrichtungen nicht geeignet.
Insoweit liegt ein wichtiger Ausnahmetatbestand gemäß Landes-Raumordnungsprogramm
Niedersachsen Mecklenburg-Vorpommern 2016, Kap. 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte
Ziff. 03 der Entwicklung von großflächigen Nahversorgungseinrichtungen außerhalb des Stadt-
zentrums Boizenburg vor.

Zudem kann eine ausbaufähige Eigenversorgung im Segment Vollsortiments-/Supermärkte
identifiziert werden. Neben dem Markant-Supermarkt weist auch der geplante zukünftige Le-
bensmittelmarkt eine nicht ausreichende Dimensionierung auf, um den Verflechtungsbereich
des Grundzentrums Boizenburg vollumfassend zu versorgen und in diesen hineinzuwirken. Ein
bedeutender Nachfrageteil im Bereich der Nahversorgung fließt in umliegende Zentralorte ab
und wird insbesondere in Lauenburg u.a. in SB-Warenhäusern gebunden. Durch die Entwick-
lung eines modernen Verbrauchermarktes kann das Manko der Eigenversorgung behoben wer-
den. Um dieses Ziel vollumfänglich zu erreichen, ist ein reichweitenstarker Standort mit Ag-
glomerationsvorteilen zu benachbarten Fachmärkten gegenüber einem introvertierten oder so-
litären Standort vorzuziehen. Vor dem Hintergrund einer markanten Wettbewerbsintensität der
Lebensmittelmärkte ist ferner ein Ausbau bestehender Märkte der Schaffung per Saldo neuer
Standorte vorzuziehen. Einen Ausbau des bestehenden REWE-Marktes (früher Sky) in der Boi-
zenburger Siedlung am Standort in der Dr.-Alexander-Straße ist nicht möglich. Daher unter-
stützt die Stadt die kleinräumige Verlagerung des REWE-Marktes an den örtlichen Rand der
Siedlungsfläche der Oberstadt, an die Schwartower Straße. Damit entsteht eine Verkaufsflä-
chenvergrößerung für den REWE-Markt von ca. 900 qm auf etwa 1.800 qm. Hier soll außerdem
eine Konzentration der Einkaufsmärkte erfolgen, indem der auf der Westseite der Schwartower
Straße gelegene Discountmarkt von Lidl auch in das Gebiet der Änderungsfläche 6.2 verlegt
werden soll, so dass sich daraus eine Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ von ca. 1,78 ha in
der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 34, zur Realisierung der Märkte von REWE und Lidl, soll der im Bereich des bis-
herigen Lidl-Marktes gelegene Bebauungsplan Nr. 6 so geändert werden, dass dort die Ansied-
lung eines Lebensmittel-Einzelhandels zukünftig nicht mehr möglich ist.

Als Hinweis zu der Änderungsfläche 6.2 in Bezug auf die weitere Bearbeitung des Bebauungs-
planes Nr. 34 gilt, dass eine schalltechnische Untersuchung im Bebauungsplanverfahren durch-
zuführen ist, welche die potentiellen Konflikte möglicher Schallemissionen, die im Zusammen-
hang mit dem neuen Einkaufsmarkt entstehen können, auf die Erholungsfunktion der angren-
zenden Kleingärten darlegt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden dann die Maßnahmen
festgesetzt, die die angrenzenden Kleingärten von entsprechenden Schallimmissionen schüt-
zen.



Änderungsfläche 6.2 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



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

5.2.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.2

Art der baulichen Nutzung	Bisherige FNP-Fassung - inklusive 1. - 4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Wohnbaufläche	0,00 ha	0,60 ha
Sondergebiet „Handel“	0,00 ha	1,78 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14 ha	0,15 ha
SPE-Fläche	0,00 ha	0,44 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,00 ha	1,40 ha
Fläche für Gemeinbedarf	3,20 ha	0,00 ha
Grünfläche „Kleingärten“	1,03 ha	0,00 ha
Gesamtfläche	4,37 ha	4,37 ha

5.3 Änderungsfläche 6.3 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“

In verschiedenen Ortsteilen der Stadt Boizenburg/Elbe existieren bereits Dorfgemeinschaftshäuser, die den Bewohnern als Treffpunkt 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.

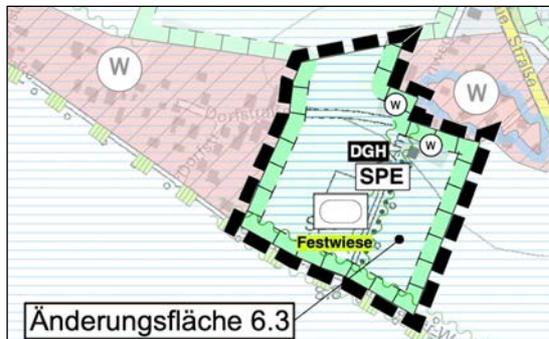
In der aktuell rechtsgültigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe ist in diesem Bereich eine SPE-Fläche d.h. als potentielle ökologische Ausgleichsfläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der real vorhandenen Nutzung, beispielsweise durch Wohnbebauung nördlich 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 Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplanes 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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in der Änderungsfläche 6.3 im Bereich des Bebauungsplanes 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 Gemeinbedarfsfläche angrenzend soll gemäß der real vorhandenen Nutzung eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Alle östlich und

westlich angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zukünftig als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Mit Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung WM vom 13.01.2020 wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Programmsätzen des RREP WM zur Wohnbauflächen- und Siedlungsentwicklung entspricht.



Änderungsfläche 6.3 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



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

5.3.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.3

Art der baulichen Nutzung	Bisherige FNP-Fassung - 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
Gesamtfläche	4,7 ha	4,7 ha

5.4 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

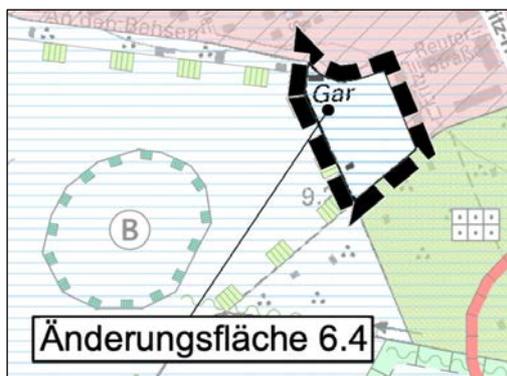
vorhandenen Nutzung als Grünfläche/Kleingärten dargestellt. Westlich des befestigten Weges, der das Plangebiet nach Westen hin abgrenzt beginnt die Wiesenlandschaft des SPA-Gebietes „Mecklenburgisches Elbetal“, was erfahrungsgemäß dazu führt, dass der Umweltbericht sich intensiv mit dem Thema Avi-Fauna 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 großemäßig ausreichen muss im Rahmen des Umweltberichts zu dem parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 38 geklärt werden.

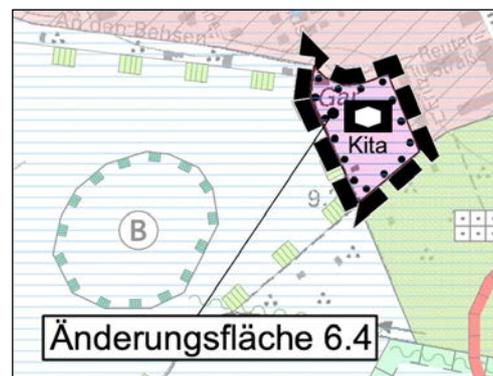
Auch in der Stadt Boizenburg/Elbe gibt es eine erhöhte Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen. Dieses gilt auch für die Wohngebiete im Stadtteil Bahnhof und den Ortsteilen Bahlen und Bahlendorf. Relativ zentral für alle diese Siedlungsflächen liegt die im städtischen Eigentum befindliche Fläche südliche 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.

Mit Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung WM vom 13.01.2020 wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zur Siedlungsentwicklung entspricht. Darüber hinaus soll in allen Teilen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere mit Angeboten der Kindertagesförderung sichergestellt werden (vgl. Programmsätze 5.4.3 (1) LEP M-V und 6.3.3 (1) RREP WM). Somit reagiert die Stadt mit dem Neubau einer Kindertagesstätte auf die erhöhte Nachfrage nach Kitaplätzen.



Änderungsfläche 6.4 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.4 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

5.4.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.4

Art der baulichen Nutzung	Bisherige FNP-Fassung - 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
Gesamtfläche	0,7 ha	0,7 ha

5.5 Änderungsfläche 6.5 „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 Elbwerft 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 ist, die sich eventuell negativ auf die neue Wohnnutzung in der Änderungsfläche 6.1 auf dem früheren Heizwerkgelände auswirken könnte.

Ein weiteres Thema für Änderungsfläche 6.5 ist die Herausnahme der Bahntrassendarstellung östlich des Mischgebietes. Die Schienenführung der ehemaligen Boizenburger Stadt- und Hafenbahn ist schon seit längerem demontiert, jedoch noch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Deshalb wird hier der Darstellungsbereich linear bis zur Straße „Vor dem Mühlentor“ 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.

Aufgrund der Konflikte zwischen der Wohnnutzung auf der Südseite der Hamburger Straße, dem Fährweg einerseits und den Betrieben auf dem Gelände der ehemaligen Elbwerft

andererseits hat die Stadt im Jahre 2020 das Fachbüro Lärmkontor GmbH, Hamburg, mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, auch mit der Maßgabe mögliche Lösungen zur Konfliktbewältigung, z.B. durch bauliche Maßnahmen, vorzuschlagen. Das Schallgutachten wird den Unterlagen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Würde die Stadt der Empfehlung des Landkreises Ludwigslust-Parchim - FB 53 Gesundheit folgen, die Änderungsfläche als „Gewerbegebiet“ einzustufen, müsste die ca. 0,6 ha große Fläche zwischen dem Sondergebiet Hafen und der Hamburger Straße als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, da dieser Bereich von der vorhandenen oder der möglichen Nutzung nicht dem Sondergebiet „Hafen“ zugeordnet werden kann. In der Realität gibt es aber keine Nachfrage, an diesen Standort eine ausschließlich gewerbliche Nutzung, auch nicht als Büronutzung, anzusiedeln. Dieses würde letztlich zum Leerstand der Gebäude führen.

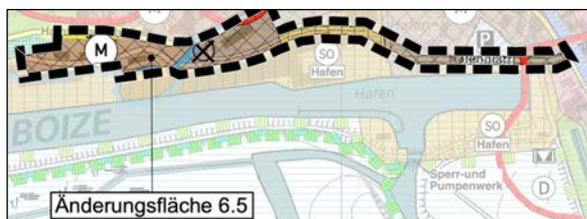
Daher wird für diesen Standort die Darstellung einer gemischten Baufläche beibehalten, da das Büro Lärmkontor, Hamburg in ihrem Schallgutachten (Stand Dezember 2020) feststellt, dass es grundsätzlich – wenn auch mit hohem baulichem Aufwand – möglich ist, dort eine Wohnnutzung mit den Schutzansprüchen eine Wohnung im Mischgebiet zu realisieren. Für die Realisierung solcher Wohnnutzungen gibt es allgemein zwei mögliche Varianten:

1. Im Rahmen einer konkreten Bauantragstellung muss durch eine qualifizierten Schallgutachter belegt werden, dass durch entsprechende Grundrissanordnungen und baulich-technische Maßnahmen zum passiven Schallschutz (bis zu schallgedämmten Lüftungs- oder Klimaanlage) eine gesunde Wohnnutzung gewährleistet ist.
2. Für den betroffenen Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der dann sehr konkrete und verbindliche Festsetzungen für Maßnahmen für den passiven Schallschutz trifft.

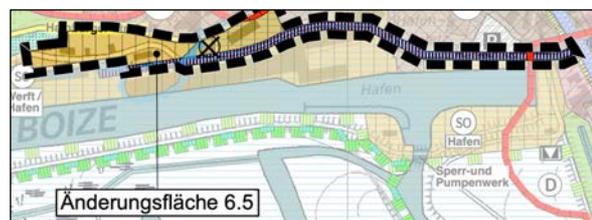
In beiden Fällen wird es erforderlich sein, von den südlich angrenzenden Betrieben schriftliche Aussagen zu bekommen, welche gewerblichen Entwicklungen dort vorgesehen sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wäre es daher zu empfehlen, den südlichen Teil des ehemaligen Elbewerftareals mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Das Planungsziel der Stadt ist es nicht, die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Elbewerftareals in den betroffenen Bereichen bis an die Hamburger Straße heranzuziehen, sondern die Stadt verfolgt weiterhin das Ziel, auch an der Südseite der Hamburger Straße eine gemischte bauliche Nutzung unter Einbeziehung von Wohnnutzungen zu etablieren.

Mit Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung WM vom 13.01.2020 wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Programmsätzen des RREP WM zur Wohnbauflächen- und Siedlungsentwicklung entspricht.



Änderungsfläche 6.5 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



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

5.5.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.5

Art der baulichen Nutzung	Bisherige FNP-Fassung - inklusive 1. – 4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
gemischte Baufläche	0,0 ha	1,83 ha
Sonderbaufläche	1,23 ha	0,2 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,0 ha	0,1 ha
Fläche für Bahnanlagen	0,9 ha	0,0 ha
Gesamtfläche	2,13 ha	2,13 ha

5.6 Änderungsfläche 6.6 „Am Sandberg“

Die Änderungsfläche 6.6 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 dargestellt.

Die Lage des Sportplatzes, gewissermaßen auf einem versteckten Hammergrundstück in abseittiger Lage, war und ist für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ungeeignet. 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 Beaufsichtigungspflicht an solchen Standorten 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 Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der § 13a BauGB sieht in Absatz 2 Satz 2 explizit eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung vor. Voraussetzung hierfür ist, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt. Diese ist durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Da die Stadt Boizenburg über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedurfte

die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 nach § 13a BauGB keiner eigenen Genehmigung. Lediglich der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan war ausreichend, um die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 zur Rechtskraft zu führen. Gemäß der Hauptsatzung der Stadt Boizenburg/Elbe trat die Rechtskraft mit ortsüblicher Veröffentlichung der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Landkreis Express – Ausgabe Ludwigslust am 04.10.2017 ein.

Da nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB keine eigenständige Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgte, wurde darum im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Änderungsfläche 6.6 aufgenommen. Daher ist diese Änderung nur eine nachrichtliche Übernahme einer bereits erfolgten rechtskräftigen Planung in den Flächennutzungsplan.



Änderungsfläche 6.6 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



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

5.6.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.6

Art der baulichen Nutzung	Bisherige FNP-Fassung - 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
Gesamtfläche	0,1 ha	0,1 ha

5.7 Änderungsfläche 6.7 „Feuerwehrstandort Schwartow“

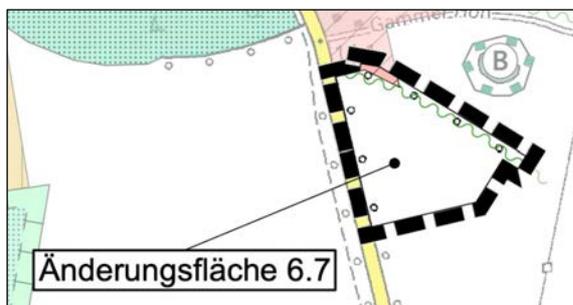
Die Änderungsfläche 6.7 befindet sich im Süden des Ortsteils Schwartow, direkt an der Bundesstraße 195. Aufgrund der derzeitigen Anforderungen hat die Stadt entschieden seine Infrastruktur in Bezug auf Standorte für Feuerwehr- und Resttungs-einrichtungen zu erweitern. Daher wurde diese Änderungsfläche mit in das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, um auch planungsrechtlich den möglichen Bau eines Feuerwehrgerätehauses bauleiplanerisch vorzubereiten. Sobald ein konkretes Planungskonzept vorliegt, ist dann zu entscheiden, welches Planungsinstrument zur Schaffung von Baurecht verwendet werden kann.

Daher wurde die ca. 1,7 ha große Änderungsfläche planerisch so vorbereitet, dass die Möglichkeit besteht, außer einem Hauptgebäude für die Feuerwehr auch einen verhältnismäßig großen Vorplatz für die Feuerwehr zu errichten, welcher wiesenartig gestaltet werden kann. Solche Vorplätze können dann als Übungsplätze für die Feuerwehr und für die Jugendfeuerwehr genutzt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche daher als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt, um eine Multifunktionalität zu ermöglichen.

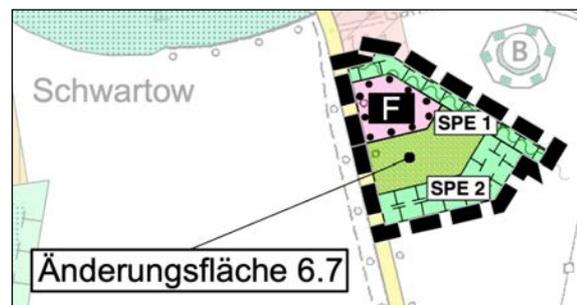
In der ca. 0,37 großen Fläche, die als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt wird, können dann befestigte Vorflächen, Stellplätze und die Hauptgebäude mit Nebengebäuden errichtet werden.

Da durch den Bau von Gebäuden und Stellplätzen Fläche versiegelt wird und dem Gebot der ortsnahen Kompensation von Versiegelung entgegen gegangen werden soll, wird am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der Änderungsfläche eine SPE-Fläche und im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine weitere SPE-Fläche dargestellt. In diesen SPE-Flächen können dann die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen für die anfallende Versiegelung durchgeführt werden. Da diese Flächen als SPE-Flächen dargestellt werden, wird damit auch gesichert, dass die anfallenden Pflanzungen in diesen Flächen rein dem Naturschutz dienen und diese dann auch entsprechend gesichert und dauerhaft erhalten werden.

Durch die dort anfallenden Pflanzungen wird dann auch ein „Grüner Puffer“ zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen, der die in der Änderungsfläche entstehenden Emissionen mindert. Der Lärm des Feuerwehrstandortes stellt jedoch in sich keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in der Nähe eines Wohngebietes angelegter Feuerwehrstandort im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung von den direkten angrenzenden Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat geduldet wird.



Änderungsfläche 6.7 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



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

5.7.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.7

Art der baulichen Nutzung	Bisherige FNP-Fassung - inklusive 1. – 4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Wohnbaufläche	0,03 ha	0,0 ha
Fläche für Landwirtschaft	1,68 ha	0,0 ha
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr	0,0 ha	0,37 ha
Grünfläche	0,0 ha	0,54 ha
SPE-Fläche	0,0 ha	0,8 ha
Gesamtfläche	1,71 ha	1,71 ha

6.0 Sonstige öffentliche Belange

6.1 Belange des Denkmalschutzes

Das Vorhaben der Änderungsfläche 6.1 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.

6.2 Altlasten / Munitionsfreiheit

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise zu möglichen Altlasten oder zu Altlastenverdachtsflächen. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz M-V) verpflichtet, 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 ebenfalls 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. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

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.

6.3 Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes

Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf Baustellen sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.

Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

6.4 Belange des Hochwasserschutzes

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg umfasst insgesamt sieben Gebiete, wobei sich zwei davon im Überschwemmungsgebiet Polder Boizenburg (6.3 und 6.4) befinden. Der Winterpolder Boizenburg gehört zum potentiell hochwassergefährdeten Gebiet, er wird durch die Elbdeiche gegen ein Hochwasser der Elbe geschützt. Das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 2015 beträgt am Pegel Boizenburg 11,37 m ü. NHN. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind jedoch nicht auszuschließen. Im Hochwasserfall muss außerdem mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser gerechnet werden. Es wird empfohlen bei Errichtung neuer Wohnbebauungen die Oberkante für Fertigfußböden oberhalb des Bemessungshochwassers anzuordnen und verbindlich festzusetzen.

Entsprechend WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) § 5 Abs. 2 Allgemeine Sorgfaltspflichten, ist jede Person die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

In Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurden durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Hochwassergefahren- und Risikokarten für die Elbe und Rückstaugebiet erstellt. Demnach ist der Bereich der Änderungsflächen bereits bei einem Hochwasserereignis HW100 (100jährlich wiederkehrendes Ereignis) durch Überschwemmen gefährdet. Die Änderungsflächen 6.4 und 6.3 sind bei einem Hochwasserereignis HW200 (200jährlich wiederkehrendes Ereignis) durch Überschwemmen gefährdet und befinden sich im Überschwemmungsgebiet Polder Boizenburg.

Das Hochwasser-Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. die Regelungen des § 78 Abs. 3 WHG zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist zu beachten. Diese sollten bei der weiteren Planung beachtet werden und entsprechend in der Bauleitplanung der betreffenden Gebiete Anwendung finden.

6.5 Hinweise zur Abfallwirtschaft

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die öffentlichen Verkehrswege, insbesondere bei der Entwicklung von Wohngebieten, für den Einsatz von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen geeignet sein müssen. Die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sollte auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

6.6 Hinweise zu Gewässern

Die Änderungsflächen 6.1 bis 6.7 berühren in ihren Belangen keine Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Boize-Sude-Schaale. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung Kompensationsmaßnahmen an Gewässern II. nicht zulässig sind.

7.0 Umweltbericht

Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe wird ein Umweltbericht erstellt, wobei bei der Grundlagenermittlung auf die bereits ermittelte Grundlage für die Bebauungspläne Nr. 24, 34, 36 und 38 zurückgegriffen wird. Der Entwurf des Umweltberichtes wird als gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt.

8.0 Planverfahren

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Boizenburg/Elbe hat 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 Belange des Umweltschutzes erstellt.

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 wurde. Diese Zieländerung äußert sich in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Für den Bebauungsplan Nr. 24 wurde am 23.10.2019 von der Stadtvertretung der Satzungsbeschluss gefasst und mit Schreiben vom 17.12.2019 wurde Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom Landkreis Ludwigslust-Parchim als vorzeitiger Bebauungsplan genehmigt. Nachdem bereits der erste Bauabschnitt der Erschließung des Plangebiets fertig gestellt wurde, wurde die Notwendigkeit erkannt, in einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die Höhenbezugspunkte anzupassen, da sich durch den Baubeginn die Höhenlagen im Plangebiet verändert haben. Daraufhin wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe am 25.03.2021 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 24 „Westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ gefasst.

Ebenso erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan 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 Schwartower 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 6.6 wurden dann ergänzend in das Verfahren der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 05.09.2019 wurde der überarbeitete Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 05.12.2019 bis zum 17.01.2020 durchgeführt. Mit Beschluss vom 25.03.2021 wurde von der Stadtvertretung beschlossen, die Änderungsfläche 6.7 „Feuerwehrgerätehaus Schwartow“ in die 6. Änderung des Flächennutzungsplans einzubeziehen sowie die Änderungsfläche „Museale Freiluftanlage“.

Die Änderungsfläche „Museale Freiluftanlage“ wurde jedoch zunächst nicht in dieses Änderungsverfahren integriert, da bisher kein Konzept zur Realisierung des Projekts vorliegt. Ebenfalls besteht bei dieser Fläche ein erhebliches Konfliktpotential bezüglich des Biotopschutzes, vor allem aufgrund der bisherigen Darstellung im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe als SPE-Fläche.

Aufgrund von Änderungen in der Änderungsfläche 6.2 und 6.5, welche im Zuge der zeitlich versetzten Bearbeitung aufgrund der weiteren Untersuchungen insbesondere zu Lärmimmissionen bei der Änderungsfläche 6.5 und der Einbeziehung einer neuen Änderungsfläche, ist es geplant, dass am 16.12.2021 in der Sitzung der Stadtvertretung der Beschluss gefasst wird, die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Stand Oktober 2021

gez. Harald Jäschke
- Der Bürgermeister -
Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg