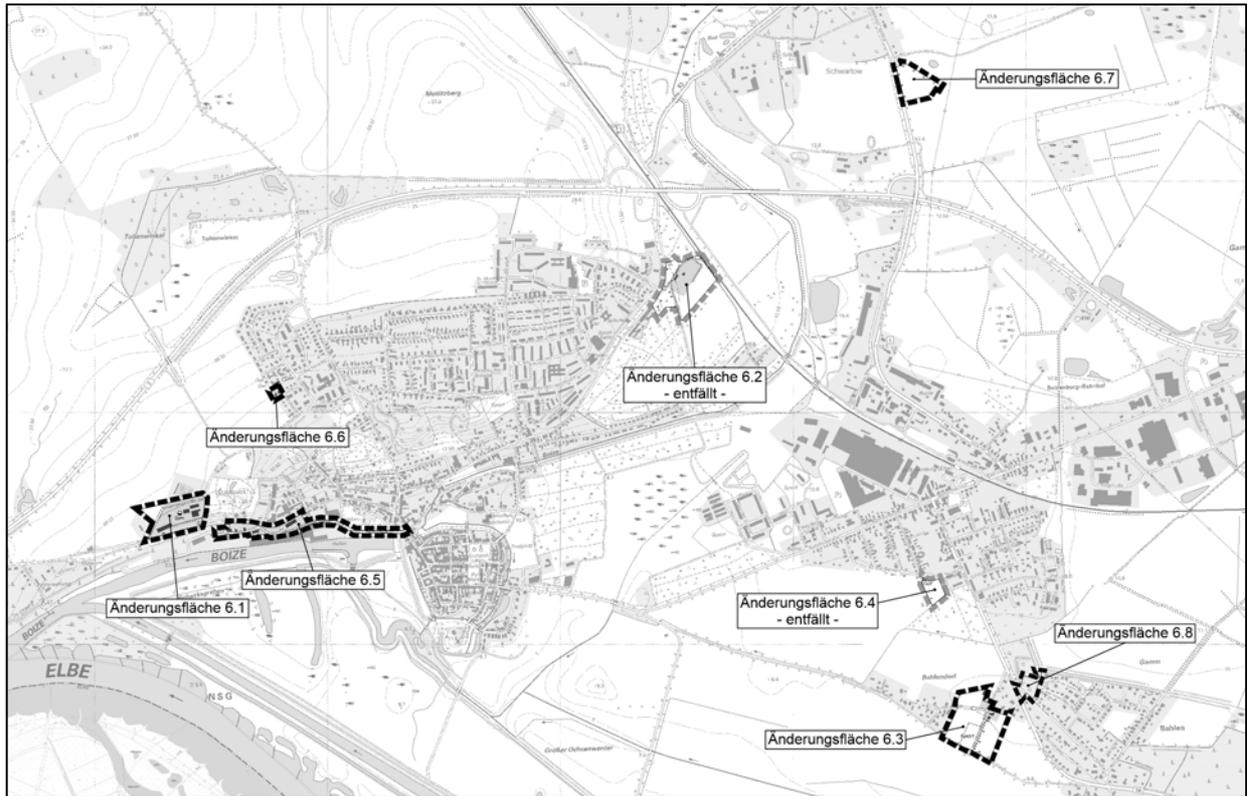


## **6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Begründung**

Fassung für den Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 1 BauGB



Stand Februar 2023

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](mailto:info@plankontor-hh.de)

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.A. Igor Becker

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>1</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung .....	4
<b>3.0</b>	<b>Bisheriger Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>Anlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b>Planungsabsichten in den Änderungsflächen</b> .....	<b>8</b>
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
5.3	Änderungsfläche 6.3 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ .....	10
5.3.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.3 .....	12
5.4	Änderungsfläche 6.4 „An den Behsen“ .....	13
5.5	Änderungsfläche 6.5 „Südlich Hamburger Straße/Fährweg“ .....	13
5.5.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.5 .....	15
5.6	Änderungsfläche 6.6 „Am Sandberg“ .....	15
5.6.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.6 .....	16
5.7	Änderungsfläche 6.7 „Feuerwehrstandort Schwartow“ .....	17
5.7.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.7 .....	18
5.8	Änderungsfläche 6.8 „Feuerwehrstandort Bahlen“ .....	18
5.8.1	Flächenberechnung Änderungsfläche 6.8 .....	20
<b>6.0</b>	<b>Sonstige öffentliche Belange</b> .....	<b>21</b>
6.1	Belange des Denkmalschutzes.....	21
6.2	Altlasten / Munitionsbelastung .....	21
6.3	Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes .....	22
6.4	Belange des Hochwasserschutzes.....	23
6.5	Belange des Immissionsschutzes .....	24
6.6	Hinweise zur Abfallwirtschaft .....	25
6.7	Hinweise zu Gewässern.....	25
6.8	Verkehrsrechtliche Hinweise.....	25
6.9	Hinweise zu Leitungsverläufen.....	26
<b>7.0</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>26</b>
<b>8.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>26</b>

## **Anlagen**

**Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung** zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe – Änderungsfläche 6.5, Stand 03.12.2020, erstellt durch Lärmkontor GmbH, Altonaer Poststraße 13b in 22767 Hamburg

## 1.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** 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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

**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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

**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 Ortsspezifik 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.“

Im Rahmen des abschließenden Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt, dass die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe keine Belange entgegenstehen.

## 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-Ortsumgebung 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 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. 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 zum jetzigen Zeitpunkt (März 2022) insgesamt 6 Flächen von denen zwei bereits Gegenstand dieses Verfahrens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB waren. Die Nummerierung der Änderungsflächen ist 6.1 bis 6.8.

Es handelte sich dabei um die Änderungsfläche 6.1 im Gebiet des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ und um die Änderungsfläche 6.2 im Gebiet des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“. Bei der Änderungsfläche 6.1 sollte ein Wohnquartier entwickelt sowie der vorhandene Gartenbaumarkt planungsrechtlich gesichert werden. Bei der Änderungsfläche 6.2 war das Planungsziel, die Entwicklung eines Einkaufsmarktes im Bereich der ehemaligen Klärwerksanlage an der Schwartower Straße. 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 am Standort an der Schwartower Straße andererseits gab es eine längere zeitliche Unterbrechung zwischen den frühzeitigen Beteiligungsverfahren der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zeitraum vom Oktober 2016 bis Dezember 2016 und dem formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom Dezember 2019 bis Januar 2020.

Die Stadt Boizenburg/Elbe hat dann nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren es für sinnvoll ersehen, weitere inzwischen eingeleitete verbindliche Bauleitplanverfahren und weitere inzwischen offenbar werdende Planungserfordernisse als weitere Änderungsflächen in das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Das waren folgende Änderungsflächen:

- 6.3 - Bebauungsplan Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“)
- 6.4 - Bebauungsplan Nr. 38 „An den Behsen“ - Kita westlich Fritz-Reuter-Straße
- 6.5 - Änderung „Südlich Hamburger Straße/ Fährweg“ mit der Darstellung eines bisherigen Sondergebietes in eine gemischte Baufläche

- 6.6 - Änderung gemäß den Flächenfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.2 „Am Sandberg“

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. Hierfür musste für die Änderungsfläche 6.5 - südlich der Hamburger Straße ein Schallgutachten erstellt werden, das aufweist, dass dort eine Wohnnutzung in Nachbarschaft zur früheren Elbewerft möglich ist. Dieses war erforderlich, um auf Ebene des Flächennutzungsplanes dort eine gemischte Baufläche darzustellen, da in einem aus der gemischten Baufläche entwickelten Mischgebiet eine Wohnnutzung regelhaft zulässig ist.

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.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 05.09.2019 wurde von der Stadtvertretung dann der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, so dass danach die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Dezember 2019 / Januar 2020 durchgeführt werden konnten.

Im Verlaufe der weiteren Planbearbeitung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 24.09.2020 der Beschluss gefasst, eine weitere Änderungsfläche (Änderungsfläche 6.8) in das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen, um einen Feuerwehrstandort im Ortsteil Bahlen zu schaffen. Die Aufnahme dieser zusätzlichen Änderungsflächen war ein von der Stadt selbst vorgebrachter Vorschlag, der auf dem Beschluss der Stadtvertretung vom 23.10.2019 zur Festlegung der Schutzziele zur Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Boizenburg/Elbe basierte.

Am 25.03.2021 wurde der Beschluss gefasst, einen weiteren Feuerwehrstandort diesmal im Ortsteil Schwartow, hier die Änderungsfläche 6.7, in das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen. Die Änderungsfläche 6.7 befindet sich südlich der Ortslage von Schartow an der Bundesstraße 195.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 16.12.2021 wurde aufgrund der derzeit fehlenden Planungserfordernis beschlossen, die Änderungsfläche 6.4 (Bebauungsplan Nr. 38 „An den Behsen“ aus dem Planverfahren herauszunehmen, so dass diese Änderungsfläche nun nicht mehr behandelt wird. Ebenso wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 16.12.2021 der geänderte Entwurf (Stand Dezember 2021) mit der Entnahme der Änderungsfläche 6.4 beschlossen. Aufgrund dieser Planänderungen, die auch die Grundzüge dieser Flächennutzungsänderungsplanung berühren, ist es erforderlich, die Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt (SPRU) der Stadt Boizenburg/Elbe wurde am 21.03.2022 beschlossen, die Änderungsfläche 6.2 (Bebauungsplan Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“) ebenfalls aus dem Planverfahren zu entfernen und auf Grundlage des erneut geänderten Entwurfes (Stand Dezember, ergänzt im März 2022) die erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Entnahme der Änderungsfläche 6.2 basierte auch auf einer fehlenden Planungserfordernis für den Bereich der Stadt.

## **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.

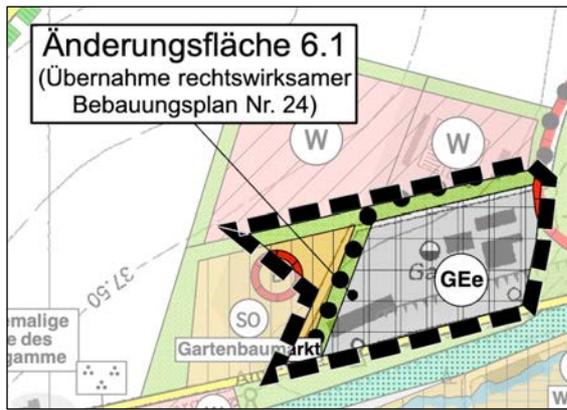
In der Realität stellte es sich aber als recht schwierig, wenn nicht unmöglich heraus, im rückwärtigen nördlichen Bereich eine attraktive Wohnbebauung zu entwickeln, wenn vorne, am Eingangsbereich weiterhin Gewerbe- und Industrieruinen der ehemaligen Elbewerft-Heizwerke standen. Nachdem die Bemühungen 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 entsprach, 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.

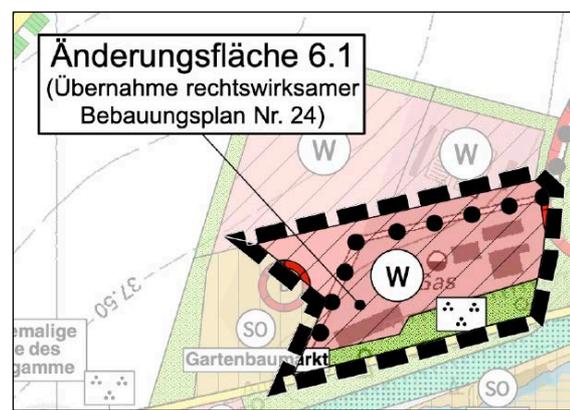
Der nördliche Teil des Sondergebietes „Gartenbaumarkt“, der ursprünglich als potentielle Erweiterung des Gartenbaumarktes vorgehalten wurde, und die gesamte ehemalige gewerbliche Baufläche werden zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt, die in dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 dann als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Boizenburg wurde dann 2018/2019 intensiv an dem Bebauungsplan Nr. 24 gearbeitet, der am 23.10.2019 als Satzung beschlossen wurde. Nach der Genehmigung als vorzeitiger Bebauungsplan am 17.12.2019 durch den Landkreis ist seit 2020 der Bebauungsplan Nr. 24 rechtskräftig. Damit werden die Baugebietsfestsetzungen im Bebauungsplan in der 6. Änderung nun als Wohnbauflächen dargestellt. Entsprechend der geänderten Entwurfskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 24 wird die stark mit Großgehölzen bewachsene Hangfläche zwischen ehemaligem Heizwerk und der Hamburger Straße dauerhaft als Grünfläche, sozusagen als „fingerartige Verlängerung des Stadtparkes“ erhalten bleiben und in der Planzeichnung der 6. Flächennutzungsplanänderung nun als 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.



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
<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.

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

Die Änderungsfläche 6.2 ist nicht mehr Bestandteil des Planverfahrens.

### 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.

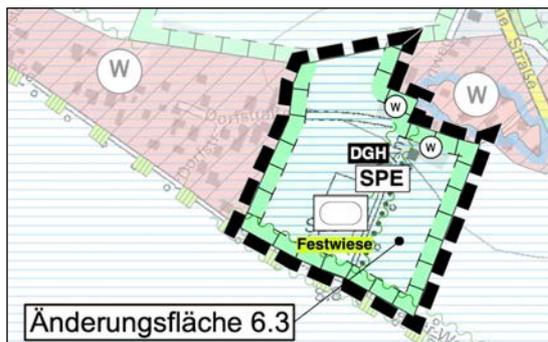
In der aktuell rechtsgültigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe ist in diesem Bereich eine SPE-Fläche d.h. als potentielle ökologische Ausgleichsfläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der real vorhandenen Nutzung, beispielsweise durch Wohnbebauung nördlich 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.

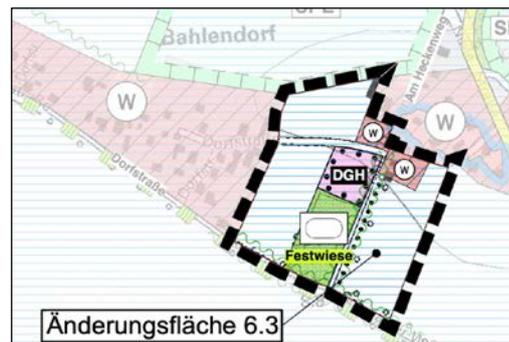
In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in der Änderungsfläche 6.3 im Bereich des

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. Bezüglich des Hochwasserschutzes sind bei der Ausführung der Planung explizite Hinweise zu beachten, diese sind in Kap. 6.4 differenziert und ausführlich 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

### 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
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,7 ha</b>	<b>4,7 ha</b>

#### **5.4 Änderungsfläche 6.4 „An den Behsen“**

Die Änderungsfläche 6.4 ist nicht mehr Bestandteil des Planverfahrens.

#### **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. Die Darstellung „Sondergebiet Hafen/Werft“ stammt noch aus der Erstfassung des Flächennutzungsplans, zu einem Zeitpunkt, wo die Elbewerft am Boizehafen noch existierte. Zu DDR-Zeiten zweigte nordwestlich des Bahnhofs an der Bahnstrecke Hamburg-Berlin eine Hafenbahnstrecke ab, die dann parallel zum Boizekanal am nördlichen Rand der Altstadt bis weit in das Werftgelände führte. Über diese Bahnstrecke erreichten in der DDR-Zeit viele der ca. 300 Werkstätigen in der Werft als Pendler aus dem gesamten Landkreis den Betrieb. Außerdem diente die Bahnstrecke der Materialanlieferung. In der Erstfassung des Flächennutzungsplans war auch noch diese Bahntrasse als Baufläche dargestellt.

Da der Bereich der Änderungsfläche aufgrund der real vorhandenen Art der baulichen Nutzung 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 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 oben beschriebenen Bahntrassendarstellung östlich des Mischgebietes. Die Schienenführung der ehemaligen Boizenburger Stadt- und Hafenbahn ist schon seit längerem demontiert, jedoch im Flächennutzungsplan noch als Bahntrasse 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 aus dem ersten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB 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.

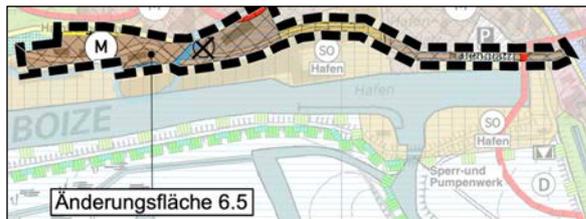
Daher wird für diesen Standort die Darstellung einer gemischten Baufläche beibehalten, da das Büro Lärmkontor, Hamburg in ihrem Schallgutachten (Stand Dezember 2020) feststellt, dass es grundsätzlich – wenn auch mit hohem baulichem Aufwand – möglich ist, dort eine Wohnnutzung mit den Schutzansprüchen 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 einen 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.

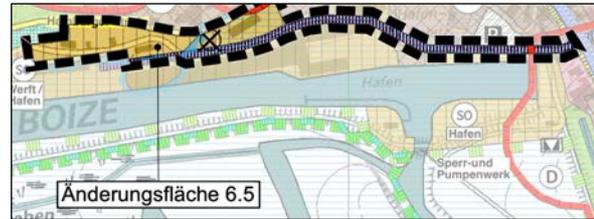
In beiden Fällen wird es erforderlich sein, von den südlich angrenzenden Betrieben schriftliche Aussagen zu bekommen, welche gewerblichen Entwicklungen dort vorgesehen sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wäre es daher zu empfehlen, den südlichen Teil des ehemaligen Elbwerftareals mit in den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

Das Planungsziel der Stadt ist es nicht, die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Elbwerftareals 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
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,13 ha</b>	<b>2,13 ha</b>

### 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 Flächennutzungsplandarstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die Lage des Sportplatzes, gewissermaßen auf einem versteckten Hammergrundstück in abseitiger 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. Zum Zeitpunkt Ende 2021 ist die Fläche gemäß der geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.2 bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. 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.

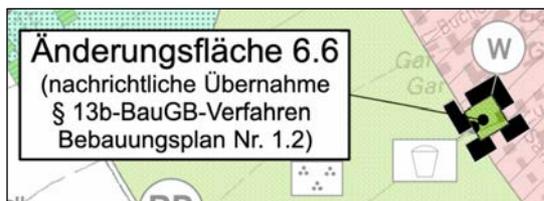
Die Stadt Boizenburg/Elbe hat im Vorfeld der Planungen die Spielplatzsituation und den zukünftigen Bedarf geprüft und festgestellt, dass in fußläufiger Entfernung genügend Spielflächen für die Kinder der Nachbarschaft vorhanden sind. Neben dem öffentlichen Spielplatz am Buchenweg befinden sich die Spielplätze 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
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,1 ha</b>	<b>0,1 ha</b>

## 5.7 Änderungsfläche 6.7 „Feuerwehrstandort Schwartow“

Aufgrund des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern sind die Gemeinden verpflichtet einen Brandschutzbedarfsplan (BSBP) aufzustellen. Im Jahre 2017 wurde durch die Stadt Boizenburg/Elbe in Zusammenarbeit mit einem Brandschutzbüro begonnen, diesen BSBP zu erstellen. Der BSBP stellt die tatsächlichen Gegebenheiten und Gefahrenpotenziale der Stadt und aller Ortsteile dar und wurde im Ergebnis auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe am 24.10.2019 beschlossen.

Der BSBP hat zum Inhalt, dass an den einzelnen Standorten der Gemeindefeuerwehr Gebäude- und Fahrzeugstrukturen verändert werden müssen. Unter anderem sind Fahrzeughallen näher an Hauptverkehrsstraßen zu legen. Im Bereich Bahlen ist die Errichtung einer neuen Feuerwehr-Fahrzeughalle vorgesehen. Im Ergebnis dieser Brandschutzkonzeption hat die Stadt entschieden eine neuen Feuerwehrstandort im Süden des Ortsteils Schwartow, an der B 195 und nahe der B 5 einzurichten, die Änderungsfläche 6.7 und einen weiteren Standort in Bahlen, ebenfalls an der B 195, die Änderungsfläche 6.8.

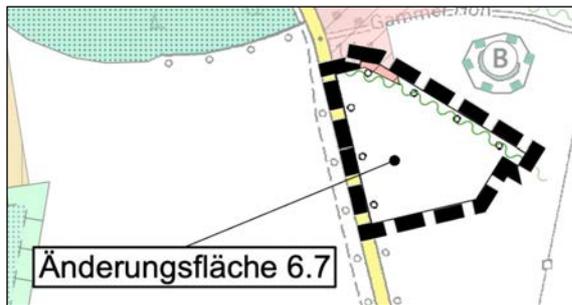
Die Änderungsfläche 6.7 befindet sich im Süden des Ortsteils Schwartow, direkt an der Bundesstraße 195. Aufgrund der derzeitigen Anforderungen hat die Stadt entschieden seine Infrastruktur in Bezug auf Standorte für Feuerwehr- und Restungseinrichtungen zu erweitern. Daher wurde diese Änderungsfläche 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.

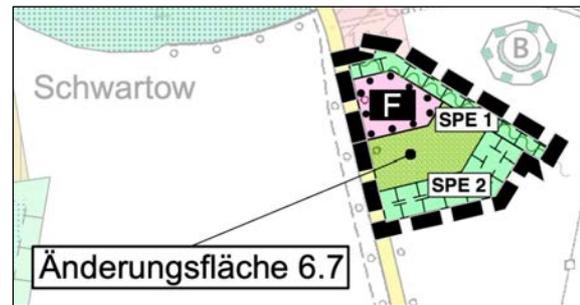
In der ca. 0,37 ha großen Fläche, die als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt wird, können dann befestigte Vorflächen, Stellplätze und die Hauptgebäude mit Nebengebäuden errichtet werden.

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-Flächen	0,0 ha	0,8 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,71 ha</b>	<b>1,71 ha</b>

### 5.8 Änderungsfläche 6.8 „Feuerwehrstandort Bahlen“

Wie bereits bei der Änderungsfläche 6.7 dargestellt, soll im Ergebnis des neuen Brandschutzbedarfsplans (BSBP) für die Stadt Boizenburg/Elbe auch in Bahlen ein neuer Feuerwehrstandort entstehen. Dafür bereitet die Änderungsfläche 6.8 die spätere Planreife vor.

Es ist geplant auf dem südlichen Teil des Flurstücks 2 der Flur 3 der Gemarkung Bahlen mit einer fast direkten Lage an der Bundesstraße 195 einen Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu realisieren. Planungsrechtlich liegt das Flurstück 2 im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird in der aktuell rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Diese Darstellung als SPE-Fläche begründet sich darin, dass bereits bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Trasse für eine mögliche Verlegung der B 195 an den örtlichen Siedlungsrand des Stadtteils Bahnhof im Flächennutzungsplan festgelegt wurde. Nördlich des Ortsteils Bahlen soll die neue Trasse der B 195 aus der alten Straßenführung in Richtung Osten abzweigen. Da für den Straßenneubau auch ökologische Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, wurde insbesondere in dem späteren „Ausfädelungsbereich“ vorsorglich SPE-

Flächen dargestellt.

In diese bisherige SPE-Fläche wird nun mit einem neuen Feuerwehrstandort eingegriffen. Dieser Standort stellt sich als optimal im Sinne des vorsorgenden Brandschutzes dar, da er sowohl an der B 195, wie später auch fast direkt an dem neuen Verlauf der B 195 liegt.

Um auf der besagten Fläche die Möglichkeit des Baus eines Feuerwehrgerätehaus zu schaffen, muss somit der Flächennutzungsplan geändert werden. Auf Grundlage dessen wurde mit Beschluss vom 24.09.2020 auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe beschlossen, die Änderungsfläche 6.8 „Feuerwehrgerätehaus Bahlen“ in die 6. Änderung des Flächennutzungsplans einzubeziehen. Dies war auch die Bedingung des Landkreises, um später eine Genehmigung für dieses Planungsziel auszustellen. Weiterhin ist es ausschlaggebend für die Realisierung der Planung, dass das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe eine Ausnahme von dem Außenbereichsbebauungsverbot des § 7 Abs. 1 Nr. 1 BRElbeG M-V in Aussicht stellt.

Aufgrund der momentanen Darstellung im Flächennutzungsplan als SPE-Fläche und des reichlichen Baumbestandes, werden sich auf Ebene des Antrags der Genehmigung bzw. bei Erstellung eines „kleinen“ Bebauungsplanes eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erfolgen und es müssen konkrete Kompensationsmaßnahmen getroffen werden.

Die Änderungsfläche 6.8 befindet sich im Norden des Ortsteils Bahlen, direkt an der Bundesstraße 195. Aufgrund der derzeitigen Anforderungen hat die Stadt entschieden seine Infrastruktur in Bezug auf Standorte für Feuerwehr- und Rettungseinrichtungen 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 an diesem Standort verwendet werden kann.

Daher wird die ca. 0,6 ha große Änderungsfläche planerisch so vorbereitet, dass die Möglichkeit besteht, außer einem Hauptgebäude für die Feuerwehr auch eine Stellplatzanlage für die Feuerwehrkameraden zu errichten. Diese Stellplatzanlage dient dann dazu, dass die Feuerwehrleute bei einem Einsatz direkt am Feuerwehrgebäude ihr Fahrzeug ohne Parkplatzsuche abstellen und direkt zum Einsatz eilen können. Solche versiegelten Stellplatzanlagen können dann auch als Übungsplätze für die Feuerwehr und für die Jugendfeuerwehr genutzt werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. In der ca. 0,35 großen Fläche können dann die besagten befestigten Vorflächen, Stellplätze und die benötigten Hauptgebäude mit Nebenanlagen errichtet werden.

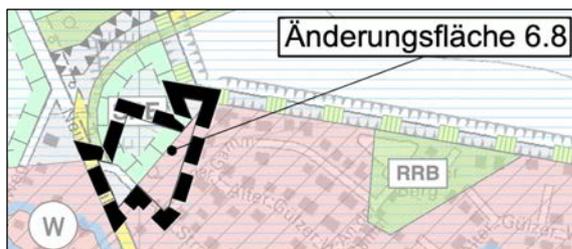
Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob angrenzend an den Feuerwehrstandort mit Gebäuden und Stellplätzen noch eine freie Wiesenfläche geschaffen werden kann, wie es beim Standort in Schwartow vorgeschlagen wird, um dort direkt am Feuerwehrstandort noch Übungsflächen für die Freiwillige Feuerwehr zu schaffen.

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 östlichen Rand des Geltungsbereiches der Änderungsfläche eine SPE-Fläche bis an die Wohnstraße „Alter Gülzer Weg“ herangeführt. Bisher war dieser Randstreifen als Wohnbaufläche dargestellt, allerdings aufgrund der vorhandenen Flurstückssituation nicht bebaubar. In diesen SPE-Flächen können dann entsprechende Kompensationsmaßnahmen für die anfallende Versiegelung durchgeführt werden. Da diese Flächen als SPE-Flächen dargestellt werden, wird damit auch

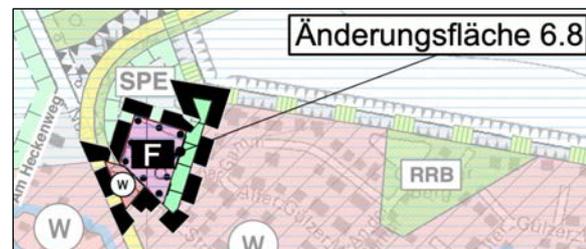
gesichert, dass die anfallenden Pflanzungen in diesen Flächen rein dem Naturschutz dienen und diese dann auch entsprechend gesichert und dauerhaft erhalten werden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der erforderliche Ausgleich durch das Planvorhaben nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann. Daher ist hier zu beachten, dass es notwendig sein wird, weitere Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen, die im Eigentum der Stadt sind, durchzuführen.

Durch die Darstellung als SPE-Fläche wird die Baumreihe, die zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung verläuft, zusätzlich im Bestand gesichert und die dort anfallenden potentiellen Pflanzungen bilden dann auch weiterhin einen verdichteten „grünen Puffer“ zur östlich angrenzenden Wohnbebauung, der die in der Änderungsfläche entstehenden Emissionen mindert. Der Lärm des Feuerwehrstandortes stellt jedoch in sich keine immissionschutzrechtlich 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.

Da aufgrund der Darstellung der SPE-Fläche die bisherige 0,22 ha große Wohnbaufläche hier überplant wird, wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine zwischen der B 195 und der Alten Straße kleinere ca. 0,09 Wohnbaufläche hinzugefügt. Die Fläche war bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Somit wird auch an diesem Eckbereich vorbereitendes Baurecht geschaffen. In diese Fläche könnte dann ein weiteres Wohngebäude in dem gegebenen Siedlungszusammenhang gebaut werden.



Änderungsfläche 6.8 im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe



Änderungsfläche 6.8 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe

### 5.8.1 Flächenberechnung Änderungsfläche 6.8

Art der baulichen Nutzung	Bisherige FNP-Fassung - inklusive 1. – 4. Änderung	Planung zur 6. Änderung des FNP Boizenburg/Elbe
Wohnbaufläche	0,22 ha	0,09 ha
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr	0,0 ha	0,35 ha
SPE-Fläche	0,27 ha	0,16 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,11 ha	0,0 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,6 ha</b>	<b>0,6 ha</b>

## **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 Boden-denkmale, 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 Werkzeuge 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 / Munitionsbelastung**

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise zu möglichen Altlasten oder zu Altlastenverdachtsflächen in den jeweiligen Änderungsflächen. 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 des Weiteren 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.

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.

#### **6.4 Belange des Hochwasserschutzes**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg umfasst insgesamt sieben Gebiete, wobei sich eines davon im Überschwemmungsgebiet Polder Boizenburg (Änderungsfläche 6.3) befindet. 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 Änderungsfläche 6.3 ist 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 auf Ebene des Bebauungsplanes der betreffenden Gebiete Anwendung finden.

Das Land M-V übernimmt auch grundsätzlich keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, vor allem nicht, wenn Wasserspiegellagen oberhalb des Bemessungswasserstandes eintreten. Das Sondernutzungsgebiet bei der alten Elbewerft, in dem bereits eine gemischte Nutzung aus

Wohnen und Gewerbe besteht und künftig auch erhalten werden soll, befindet sich außerhalb der Deichlinie und verfügt somit über keinen qualifizierten Hochwasserschutz. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich keine Verpflichtung zur Herstellung eines zusätzlichen Hochwasserschutzes und ist auf dieser planerischen Ebene nicht festlegbar.

## **6.5 Belange des Immissionsschutzes**

### **Zu Änderungsfläche 6.5**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde im Zusammenhang mit der Änderungsfläche 6.5 eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 03.12.2020) vom Fachbüro Lärmkontor GmbH, Hamburg durchgeführt. Innerhalb der Änderungsfläche 6.5 werden die Flächen südlich der Hamburger Straße und am Fährweg, als Teil der früheren Werftflächen, in eine gemischte Baufläche geändert, um dort in Teilbereichen auch Wohnnutzungen zu ermöglichen. Neben der Hamburger Straße wirken Gewerbestandorte und ein Skatepark auf dem Gelände der ehemaligen Elberwerft auf das Plangebiet ein. Zur planungsrechtlichen Absicherung wurden mit der schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm, den Gewerbelärm und den Freizeitlärm auf die geplanten Wohnnutzungen geprüft.

Im Fazit wurde folgendes festgestellt:

„[...] Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass ...

.... aufgrund des Straßenverkehrslärms an den der Hamburger Str. zugewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete teilweise überschritten werden. Beurteilungspegel oberhalb der Schwellen der Gesundheitsgefährdung laut Rechtsprechung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht sind nicht zu erwarten. Eine Wohnnutzung erscheint im Untersuchungsbereich bei entsprechender Grundrissorientierung und Schalldämmung der Außenbauteile hinsichtlich Straßenverkehrslärm somit aus gutachterlicher Sicht machbar.

.... aufgrund des Gewerbelärms an den Fassaden im Nahbereich des Parkplatzes des Premium Verbunds der Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete nachts teilweise überschritten wird. Tags sind keine Konflikte zu erwarten. Eine Wohnnutzung erscheint im Untersuchungsbereich eingeschränkt, nur bei entsprechender Grundrissorientierung bzw. Ausschluss von Fenstern der überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume mit Orientierung zum Parkplatz des Premium Verbund somit aus gutachterlicher Sicht machbar. Für die übrigen Gebäude gibt es keine Einschränkungen.

.... aufgrund des Freizeitlärms unter Berücksichtigung einer konservativen Nutzung für den Skatepark an der West- und Südfassade des nächstgelegenen Gebäudes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschritten werden. An den übrigen Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-richtlinie für Mischgebiete sicher eingehalten. Eine Wohnnutzung erscheint im Nahbereich der Skateanlage somit aus gutachterlicher Sicht nur bei Verlagerung und Lärminderung der einzelnen Obstacles der vorhandenen Skateanlage machbar. Für die übrigen Gebäude gibt es keine Einschränkungen. Hierbei ist anzumerken, dass die Stadt Boizenburg ohnehin eine großräumige Verlagerung des Skaterparks plant. Unter dieser Voraussetzung wären keine Konflikte hinsichtlich Freizeitlärm mehr zu erwarten.“

Das vollständige Gutachten ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan entsteht kein Baurecht. Der Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument der vorbereitenden Bauleitplanung, was bedeutet, dass wenn in der Änderungsfläche 6.5 weitere genehmigungspflichtige

Nutzungen entstehen sollten, diese in weiter untergeordneten Planverfahren detaillierter und umfangreicher behandelt werden (Bebauungsplan, Bauantrag). Hierzu gehört dann auch, die konkrete Befassung mit dem Thema des Immissionsschutzes und der Umsetzung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen. Der Flächennutzungsplan trifft keine verbindlichen Festsetzungen zum Schallschutz. Gemäß § 8 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden bzw. entwickelt sein. Daher ist die vom Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg, erstellte Schalltechnische Untersuchung fester Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung und muss auf untergeordneten Planungsebenen beachtet werden.

### **Zu Änderungsfläche 6.3, 6.7 und 6.8**

Die Bundesstraße 195 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Das Straßenbauamt Schwerin, als Straßenbaulastträger der B 195, ist nicht für Lärmschutzforderungen zuständig, die von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen für das geplante Vorhaben abgehen. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehene Nutzung ist nach den geltenden Rechtsvorschriften durch den entsprechenden Planungsträger zu sichern. Gleiches gilt für Ansprüche hinsichtlich möglicher Überschreitungen von Richtwerten der Luftschadstoffe.

### **6.6 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.

### **6.7 Hinweise zu Gewässern**

Die Änderungsflächen 6.1 bis 6.8 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.

### **6.8 Verkehrsrechtliche Hinweise**

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung ist zu beachten, dass wenn etwaige Verkehrsbeschilderung erforderlich ist, so ist diese mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abzustimmen. Zudem ist hierzu ein entsprechender Verkehrszeichenplan zur Anordnung einzureichen.

## 6.9 Hinweise zu Leitungsverläufen

In den jeweiligen Änderungsflächen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu jeweiligen Bebauungsplänen wird es separate und detailliertere Informationen geben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist, wie z.B. im Havariefall. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind dabei zu beachten.

## 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 und 36 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 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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.

Zu diesem Zeitpunkt bestand das Verfahren der 6. Änderung des Flächennutzungsplans nur aus zwei Änderungsflächen. 6.1 westlich des Stadtparks im südlichen Teilbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ und der Änderungsfläche 6.2 an der östlichen Seite der Schwartower Straße in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“. Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13.07.2016 im „Elbe Express“.

Die Stadtvertretung hat dann in ihrer Sitzung am 20.10.2016 den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand Oktober 2016) beschlossen, den Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt und bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 07.11.2016 bis zum 09.12.2016 während der Dienststunden im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe. Die Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung erfolgte am 26.10.2016 im "Elbe Express". Mit Schreiben vom 27.10.2016 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung hat die Stadt dann weitere Änderungsflächen (6.3 bis 6.6) in das Verfahren aufgenommen, so dass dann auf der Sitzung der Stadtvertretung am 05.09.2019 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf (Stand September 2019) gefasst wurde, dann mit sechs Änderungsflächen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte dann durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 05.12.2019 bis zum 17.01.2020. Die Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die öffentliche Auslegung erfolgte am 27.11.2019 im "Landkreis Express – Ausgabe Ludwigslust". Mit Schreiben vom 02.12.2019 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren und weiterer Beratung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 24.09.2020 beschlossen, neue Flächen in das Planverfahren zu integrieren. Dabei wurden zwei neue Flächen für Freiwillige Feuerwehr-Standorte neu aufgenommen, die Änderungsfläche 6.7 in Schwartow und die Änderungsfläche 6.8 in Bahlen. Mit der Aufnahme dieser Flächen wird dem Beschluss der Stadtvertretung vom 23.10.2019 zur Festlegung der Schutzziele zur Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Boizenburg/Elbe entsprochen.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 16.12.2021 wurde dann über die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungsverfahren beraten und im Ergebnis darüber beschlossen. Im Rahmen der Beratungen hat die Stadtvertretung zudem beschlossen, die Änderungsfläche 6.4 (Bebauungsplan Nr. 38, „An den Behsen“, Kita westlich Fritz-Reuter-Straße) aus dem Planverfahren zu entfernen. In selber Sitzung wurde dann der geänderte Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand Dezember 2021) von der Stadtvertretung beschlossen und es wurde bestimmt die erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Nachgang wurde im Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt (SPRU) der Stadt Boizenburg/Elbe am 21.03.2022 beschlossen, die Änderungsfläche 6.2 (Bebauungsplan Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“) doch aus dem Planverfahren zu entfernen und auf Grundlage dieses geänderten Entwurfes die erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 18.07.2022 bis zum 19.08.2022. Zusätzlich wurde der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes während des Beteiligungszeitraums auf der Internetseite der Stadt Boizenburg/Elbe veröffentlicht. Die Bekanntmachung über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 06.07.2022 im "Landkreis Express – Ausgabe Ludwigslust". Mit Schreiben vom 18.07.2022 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung zu den dann eingegangenen Stellungnahmen und die Fassung des

Feststellungsbeschlusses ist dann für die zweite Jahreshälfte 2022 geplant.

Im Ergebnis der Schlussabwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den erneuten Beteiligungsverfahren konnte festgestellt werden, dass keine Änderungen an den Planunterlagen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe erforderlich waren. Die gemäß den Stellungnahmen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gegebenen Anmerkungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen in der Planzeichnung, in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Damit erfolgten keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, so dass für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Feststellungsbeschluss nun planmäßig am 16.03.2023 gefasst werden kann.

Danach werden die Unterlagen in Form einer Verfahrensakte zusammengestellt und zur Genehmigung beim Landkreis Ludwigslust-Parchim eingereicht. Sobald die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegt, wird die Genehmigung ortsüblich im Landkreis Express – Ausgabe Ludwigslust bekannt gemacht. Nach Ablauf des Tages der Bekanntmachung zur Erteilung der Genehmigung wird diese Flächennutzungsplanänderung rechtsverbindlich.

Stand: Februar 2023

gez. Rico Reichelt  
- Der Bürgermeister -  
Stadt Boizenburg/Elbe  
Kirchplatz 1  
19252 Boizenburg