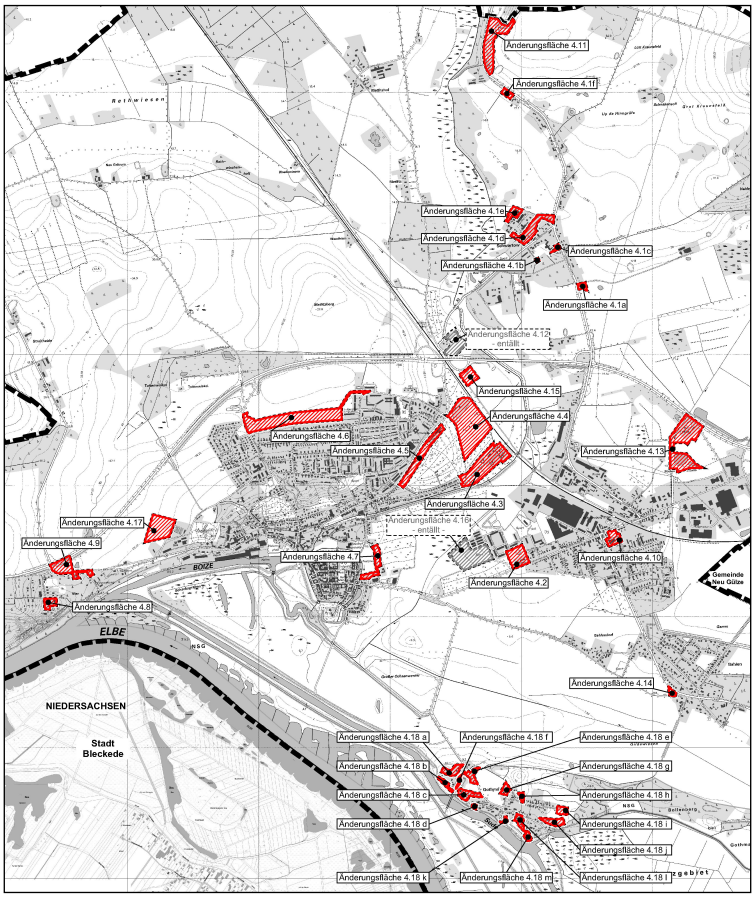
Stadt Boizenburg/Elbe

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf der Begründung
Fassung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Stand Februar 2015

Stadt Boizenburg/Elbe
Herrn Bürgermeister Jäschke
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6 b
22765 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 1
2.0 Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung 2
3.0 Planungsabsichten in der Änderungsflächen 3
3.1 Änderungsflächen 4.1 a-f Innenbereichs- und Abrundungssatzung Schwartow 3
3.2 Änderungsfläche 4.2 „Wohnflächendarstellung ehem. Kulturhaus/Ortsteil Bahnhof“ 4
3.3 Änderungsfläche 4.3 „Wohnflächendarstellung Küsters Gärten“ 5
3.4 Änderungsfläche 4.4 „Kleingärten/ Gemeinbedarfsfläche Verlängerung Dr. Alexander Straße“ 6
3.5 Änderungsfläche 4.5 „Südöstliche Randbebauung Schwartower Straße“ 7
3.6 Änderungsfläche 4.6 Siedlung-Verkehrsachse nördliches Siedlungserweiterungsgebiet 7
3.7 Änderungsfläche 4.7 „Bebauung Ostseite an der Quöbbe“ 8
3.8 Änderungsfläche 4.8 „Ortsteil Vier, Ergänzung Innenbereich“ 9
3.9 Änderungsfläche 4.9 „Ortsteil Vier, ehem. SO-Gebiet Tankstelle 9
3.10 Änderungsfläche 4.10 „ Discounter im Eckbereich Bahnhofstraße/Fritz Reuter Straße“ 10
3.11 Änderungsfläche 4.11 „Ortsteil Schwartow-Motocrossanlage“ 10
3.12 Änderungsfläche 4.12 „Angelteiche an der Boize“ – entfällt – 11
3.13 Änderungsfläche 4.13 „Gewerbe-Planungen im Bereich Gammwiese/Klärwerk“ 11
3.14 Änderungsfläche 4.14 Schwarzer Weg „Bahlen“, Wohnbauflächendarstellung 11
3.15 Änderungsfläche 4.15 „Verlegung des Klärwerks“ 12
3.16 Änderungsfläche 4.16 „Erweiterung der Sportanlage SG Aufbau Boizenburg“ – entfällt – 12
3.17 Änderungsfläche 4.17 „Erweiterung der Wohnbaufläche westlich Stadtpark“ 12
3.18 Änderungsflächen 4.18 a-m „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gothmann“ 13
4.0 Hinweise 13
4.1 Belange des Eisenbahnverkehrs 13
4.2 Belange der Bodendenkmalpflege 14
5.0 Verfahren 17

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

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

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

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

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

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

In ähnlichem Zusammenhang ist die Änderungsfläche 4.5 auf der Südostseite der Schwartower Straße zu sehen, wo die weiter südwestlich schon vorhandene Wohnbebauung auf der Südseite der Schwartower Straße weiter in Richtung Schwartow entwickelt werden kann.

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

Weitere Änderungsflächen betreffen bzw. betrafen Pläne zur Sicherung, Erweiterung und Neuanlage von Freizeit- und Erholungsanlagen. Am Westrand des Stadtteils Bahnhof befindet sich westlich der Bebauung, nördlich der an der Bahnhofsstraße befindlichen Kleingärten und im Niederungsbereich der Boize die traditionelle Sportanlage des Vereins SG Aufbau Boizenburg. Zur Qualifizierung der Anlage und der Verbesserung der Sportmöglichkeiten sollte die Anlage an diesen Standort entwickelt und ausgebaut werden. Aufgrund der Lage der Änderungsfläche 4.16 im Landschaftsschutzgebiet und erheblicher Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes musste auf diese Änderungsfläche in Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet werden.

In der Änderungsfläche 4.12, nördlich der B 5-Umgehung, westlich der Boize plant der örtliche Angelsportverein eine künstliche Angelteichanlage. Auch diese Maßnahme kann aufgrund der Konflikte mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes an diesem Standort nicht realisiert werden, so dass die Änderungsfläche 4.12 aus dem Planverfahren herausgenommen werden musste.

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

2.0 Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist als Grundzentrum eingestuft. Sie befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Region, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund guter Verkehrsverbindungen sowohl der Bahn als auch über die Autobahn, zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden. Die Einwohnerzahl Boizenburgs betrug am 31.12.2013 10.245 Einwohner mit leicht steigender Tendenz in den letzten sechs Jahren. Zusammen mit der Vergrößerung des Flächenbedarfs je Haushalt, der steigenden Anzahl der Haushalte durch zunehmende „Vereinzelung“ und der o.g. Wanderungsgewinne ergibt sich ein moderater Bedarf an Wohnbauflächenreserven. Da Boizenburg als Grundzentrum eingestuft ist, hat Wohnungsbautätigkeit hier Vorrang vor den umgebenden ländlichen Gebieten, allerdings unter der Maßgabe, das Innenentwicklung vor Außenentwicklung geht. (vgl. LEP M-V 2005, Kap. 4.1 S.33). Ein weiterer Aspekt der Zentrenfunktion ist die Bereitstellung einer Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie der Naherholung dienenden Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt sowohl 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust, 90 km vom neuen Kreissitz Parchim, als auch 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Die Stadt liegt innerhalb der länderübergreifenden großräumigen Entwicklungsachse Hamburg -

Ludwigslust (- Schwerin) - Berlin mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5. Durch den Bahnanschluss, die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung verfügt Boizenburg über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

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

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

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

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

3.0 Planungsabsichten in der Änderungsflächen

3.1 Änderungsflächen 4.1 a-f Innenbereichs- und Abrundungssatzung Schwartow

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

Die Stadt hat dann für die gesamte Ortslage von Schwartow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB eine Innenbereichs- und Abrundungs- (bzw. Ergänzungs-) satzung aufgestellt, auf deren Rechtsgrundlage in den vergangenen Jahren vor allem im Ortskern neue Wohngebäude entstanden sind. Im Rahmen der 4. FNP-Änderung wird nun der per Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Schwartow als Wohnbaufläche dargestellt. Hieraus ergibt sich dann die Erforderlichkeit an fünf Standorten (4.1 a bis 4.1 f) die Wohnbaufläche von Schwartow um insgesamt 3,35 ha zu ergänzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Änderungsflächen keine planerisch neu zu bebauende Flächen sind, sondern hier um die per Satzung nach § 34 BauGB als Innenbereichs- und Ergänzungsflächen klargestellten Flächen nun in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass auch in einem Gebiet, welches in einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB als Teil des im Zusammenhang bebauten

Ortsteiles festgelegt wurde, nicht jede bauliche Nutzung an jedem Standort zulässig ist. Es ist nicht nur die Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung zu beachten, sondern auch andere gesetzliche Vorgaben, wie z. B. die Einhaltung des Abstandes von neuen baulichen Anlagen von 30 m zur Waldgrenze.

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

Nördlich der Änderungsflächen 4.1d und 4.1e verläuft der LV 219, ein Gewässer II. Ordnung, in Richtung Boize. Das Gewässer ist teilweise ein offener Graben bzw. Rohrleitung. Entlang der Gewässer ist ein Gewässerschutz- und Unterhaltungsstreifen von mindestens 5,00 m Breite (beiderseits) freizuhalten.

Hinweis:

Der bereits vorhandene durch Sukzession entstandene Wald nordwestlich der Änderungsfläche 4.1e darf nicht beeinträchtigt und nicht dichter als 30 m zum Wald bebaut werden.

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

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

Der 1,89 ha große Darstellungsbereich liegt am Westrand des Boizenburger Stadtteiles „Bahnhof“ auf dem Gelände des ehemaligen „Kulturhauses“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 76/1, 76/2 und ein 155 m langer südlicher Abschnitt des Flurstückes 77 (Weg der Jugend). Alle diese Flurstücke sind Teil der Flur 36 der Gemarkung Boizenburg. Nördlich, nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein großer Wohnbaukomplex mit bis zu 65 m langen und 4 Vollgeschoss hohen Mietwohnhäusern der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft Boizenburg eG (AWG Boizenburg). Diese Mietwohnhäuser wurden ursprünglich als Wohnbaukomplex überwiegend für Mitarbeiter der Boizenburger Fliesenwerke errichtet.

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

Im Süden der Änderungsfläche verläuft die Bahnhofstraße als ehemalige Hauptverkehrsachse, d.h. als frühere Trasse der Bundesstraße 5 (Reichsstraße, Fernverkehrsstraße), die nach Fertigstellung der B 5 Ortsumgehung zu einer Gemeindestraße umgestuft wurde. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die dortige Kleingartennutzung des Kleingartenvereins "Möwenhorst" auf den Flurstücken 49 und 57. Aus dieser Kleingartenanlage führt schräg über das ehemalige "Kultigrundstück" ein asphaltierter Weg bis an die Bahnhofstraße. Dieser "Kleingartenweg" wird sowohl von

den Kleingärtnern, den Bewohnern der AWG-Wohnanlage, wie auch von Nutzern der Sportanlagen des SG Aufbau (siehe ursprünglich geplante Änderungsfläche 4.16) und von Nutzern eines größeren Garagenkomplexes als zusätzliche Kfz-Zufahrt genutzt.

In der bisherigen Fassung des FNP ist im Bereich des früheren Kulturhauses eine 0,8 ha große gemischte Baufläche dargestellt und nördlich angrenzend in dem ehemaligen Park des Kulturhauses eine ca. 0,8 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Dieses ehemalige Kulturhaus steht seit vielen Jahren leer, teilweise war es ausgebrannt. Der nördliche Teil des ehemaligen Kulturhauskomplexes wurde abgerissen, der zur Straße gelegene Teil des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes mit seiner für die 1950er Jahre typischen Architektur für DDR-Gesellschafts- und Kulturbauten ist noch erhalten, allerdings in einem sehr schlechten baulichen Zustand. In dem B-Plan Nr. 32 ist durch die Festsetzungen der Baugrenzen und der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet geregelt, das dieses denkmalgeschützte Gebäude erhalten, aber z. B für eine Wohnnutzung umgebaut werden kann, oder alternativ an seinem Standort , falls sich der langfristige Erhalt des Kulturhauses aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchsetzen lässt, ein Neubau, z.B. zur Erweiterung des betreuten Wohnens.

Aufgrund des gröberen Maßstabs im FNP wird im Südwesten des Änderungsbereiches die kleine schräg verlaufende Straße und der kleine Anschnitt einer Grünfläche im Flächennutzungsplan in die Wohnfläche einbezogen. Die 1,89 ha große Änderungsfläche wird nun vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Änderungsfläche 4.3 „Wohnflächendarstellung Küsters Gärten“

Der südliche Teil der Flur 21 bis zur Boize ist derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt und reicht östlich bis zur Bahntrasse der Strecke Hamburg-Schwerin-Rostock bzw. ICE-Trasse Hamburg-Berlin. In den letzten Jahren zeigte sich eine Entwicklung weg von der temporären Erholungsnutzung, hin zu einer dauerhaften Wohnnutzung. Bereits über Jahrzehnte hat sich an der Schwartower Straße abzweigenden Straße Bretternhof zwischen Kleingärten und Boizekanal Wohnungsbau in Richtung Osten entwickelt, der seine Verlängerung in der direkt anschließenden Straße „Küsters Gärten“ findet. Aufgrund der dort bereits vorhandenen Wohnnutzung wäre bereits jetzt für diesen Straßenzug die real vorhandene Art der baulichen Nutzung als WR- oder WA-Gebiet einzuordnen.

Die Stadt Boizenburg hat trotz des allgemeinen demographischen Wandels eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (31.12.2007: 10.646 Einwohnern 31.12.2013: 10.245 Einwohner). Aufgrund der Verminderung der Durchschnittseinwohnerzahl pro bewohnter Wohnung ist diese relativ stabile Einwohnerzahl nur möglich durch einen relativ starken Zuwachs an Haushalten bzw. durch Wohnungsneubau. Der Zuwachs an Haushalten erfolgte in Boizenburg in den vergangenen Jahren überwiegend durch neue Einfamilienhausansiedlungen. Somit ist eine Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung im überschaubaren Umfang begründbar unter der Maßgabe, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Änderung 4.3 stellt in diesem Kontext eine Form von Nachverdichtung dar, da mit der Verfestigung von Wohnnutzungen im Kleingartengebiet meist auch eine Erweiterung der baulichen Anlagen einhergeht. Diese Wohnbaufläche grenzt im Osten an die Bahnstrecke Hamburg-Berlin/ Schwerin, von der aus Emissionen, vor allem im Bereich Verkehrslärm und Erschütterungen, ausgehen (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kap. 4.1). Die Bahnstrecke genießt Bestandsschutz, da sich die Wohnbebauung „Schritt für Schritt“ an die Bahnstrecke heran entwickelt hat. Es wird darauf hingewiesen, dass es an diesem Standort nicht in der Verpflichtung der Deutschen Bahn AG liegt hier Lärmschutzmaßnahmen für die heranrückende Wohnbebauung zu realisieren. Im Falle einer verbindlichen Bauleitplanung für den jetzt als Wohnbaufläche dargestellten Bereich muss der

Schutz vor dem Verkehrslärm dann im Rahmen der B-Planaufstellung gelöst werden. Die Bahn kann selbst nicht zu Maßnahmen verpflichtet werden. Bei Einzelbauanträgen in diesem Bereich obliegt dann die Nachweispflicht für die Einhaltung der Richtwerte für den Schall bei dem Einzelbauherren. Dieser muss durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Außenwandbereich und an Fenstern und Türen für einen ausreichenden Schallschutz der Bewohner sorgen.

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

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

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

Die Änderungsfläche 4.4 umfasst insgesamt 7,87 ha und ist bisher vollständig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlage dargestellt. Sie liegt östlich der im aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehenen Verlängerung der Dr. Alexander-Straße, die als übergeordnete kommunale Ringstraße den Bereich Bahnhofstraße/Vorstadt mit den nördlichen Siedlungserweiterungen Boizenburgs (Oberstadt) verbinden soll. Im Osten wird der Darstellungsbereich begrenzt von der Bahntrasse der Strecke Hamburg-Schwerin-Rostock bzw. ICE-Trasse Hamburg-Berlin. Die Fläche umfasst das aufgegebene Klärwerk im Norden (Schwartower Straße) sowie die südlich gelegenen langgezogenen Parzellen der Flur 21, die teilweise als Kleingartengrundstücke, überwiegend aber als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Diese gewachsenen Strukturen sollen nunmehr im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes gesteuert und geordnet werden. Die bisher recht undifferenzierte Darstellung als zentrale Sport- und Freizeitanlage über die gesamte Fläche soll auf die tatsächlich dafür im Norden benötigten Flächen reduziert werden (Fläche ehem. Klärwerk) und um die Nutzungsmöglichkeiten Feuerwehr- und THW-Übungsplatz ergänzt werden.

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

3.5 Änderungsfläche 4.5 „Südöstliche Randbebauung Schwartower Straße“

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

Die Garagenzeile stellt eine Nebennutzung für eine Wohnnutzung dar und sollte daher nicht als Grünfläche „Kleingärten“ dargestellt sein. Eine Grünflächendarstellung auf der Garagenzeile dokumentiert „eigentlich“ das Planungsziel die Garagen zu entfernen, um dort Kleingärten zu errichten. Dieses ist nicht das planerische Ziel der Stadt, da die Stadt nicht beabsichtigt, die Garagenzeile abzureißen.

Der überregionale Kfz-Verkehr aus Richtung Lauenburg in Richtung A 24 bzw. Zarrentin verläuft nach Fertigstellung der B 5 Umgehung nicht mehr über den Straßenzug Hamburger Straße/Schwartower Straße, sondern über die Umgehungsstraße, so dass die Schwartower Straße seitdem eine überwiegend stadtinterne Verbindungsstraße darstellt mit bereits vorhandener anliegender Wohnnutzung. Darüber hinaus sinkt die Nachfrage nach Kleingartengrundstücken aufgrund des demografischen Wandels, veränderter Wohnverhältnisse durch den vermehrten Bau von Einzelhäusern mit eigenen Gärten und immer häufiger fallen Gartenparzellen brach. Diese parallel verlaufenden Entwicklungen weisen auf planungsrechtlichen Handlungsbedarf hin, der in Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer städtebaulich sinnvollen Lösung geführt wird. Um den mittelfristig moderaten Wohnflächenbedarf im Bestand zu sichern soll auf einer Länge von 600 m in einer Tiefe von 25 bis 30 m auf der süd-östlichen Seite der Schwartower Straße bis Höhe Dr.-Alexander-Straße eine Wohnbaufläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.1. Nr.1 BauNVO dargestellt werden. Anstelle der bisher 2,20 ha Grünfläche wird nunmehr eine Wohnbaufläche gleicher Größe dargestellt.

Dabei ist es das Ziel, den straßenparallelen Wohnungsbau aus der Altstadt kommend schrittweise in Richtung Nordosten zu entwickeln bis vor die vorhandene Garagenzeile.

Die vorhandene Garagenzeile, als eine dem Wohnen zugeordnete bauliche Anlage, wird ebenfalls in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen, so dass deren Bestand planungsrechtlich besser gesichert ist bei einer Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“.

3.6 Änderungsfläche 4.6 Siedlung-Verkehrsachse nördliches Siedlungserweiterungsgebiet

Die darzustellende übergeordnete Stadtstraße verläuft weitgehend parallel zur Langestraße zwischen Schwanheider Straße bzw. Dr.-Alexander-Straße und soll die Erschließung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnungsbauflächen nördlich des Stadtteils Siedlung/Oberstadt ermöglichen. Aufgrund der moderaten Nachfrage nach Wohnbauflächen in Boizenburg handelt es sich um einen eher langfristigen Prozess. Dennoch ist es jetzt schon sinnvoll, diese übergeordnete städtische Straße auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festzulegen um so den planerischen Willen zur Schließung des Siedlungskörpers an dieser Stelle zu dokumentieren. Der nördlich der bebauten Grundstücke an der Nordseite des Straßenzuges Richard-Schwenk-Straße/ Lange Straße gelegene Feldweg soll zukünftig als langgezogene öffentliche Grünfläche erhalten bleiben und so eine städtebauliche Zäsur zwischen der „alten“ Siedlung im Süden und den zukünftigen, neuen Siedlungsflächen im Norden darstellen. Da diverse öffentliche Leitungen innerhalb der Feldwegparzelle liegen, ist es erforderlich hier einen Fuß- und Radweg, eingebettet in eine Grünflä-

che, zu erhalten. Dadurch sind im jeweiligen Havariefall die Leitungsverläufe jederzeit ungehindert erreichbar sind. Die vorgeschlagene Trasse der neuen Ost-West-Planstraße ist dann so weit nach Norden verschoben, dass sich zwischen der neuen Planstraße und dem beschriebenen Grünstreifen weitere Baugrundstücke entstehen können.

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

Im Flächennutzungsplan sind an der Schwanheider Straße beidseitig der Ortseingangssituation gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Mischflächendarstellungen erfolgen, um an dieser Stelle Fläche für die Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere anzubieten. Um für die zukünftige neue Querstraße eine sinnvolle Anbindung an die Schwanheider Straße anzubieten, ist es sinnvoll dort, wo von Westen aus dem dortigen Neubaugebiet der Buchenweg anbindet, im Rahmen einer Kreuzung oder über einen Kreisverkehr auch die von Osten kommende neue Straße anzubinden. Daraus ergibt sich ein Verschwenk der Straße nach Norden und ein leichtes Verschieben der gemischten Baufläche nach Süden. Die Änderungsfläche ist insgesamt 6,6 ha groß.

3.7 Änderungsfläche 4.7 „Bebauung Ostseite an der Quöbbe“

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

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

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

net. Deshalb wird er als Wohnbaufläche (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.1. Nr.1 BauNVO) in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

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

3.8 Änderungsfläche 4.8 „Ortsteil Vier, Ergänzung Innenbereich“

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

Hinweis:

Änderungsfläche 4.8 kann bebaut werden solange 30 m Waldabstand gewahrt bleiben; der vorhandene Weiher muss unangetastet bleiben.

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

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

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

Die beiden Flächen südlich des Kastanienweges werden im Wege der Anpassung an die reale Nutzung und die räumlich anschließende Nutzung als Wohnbaufläche bzw. SO-Gebiet dargestellt. Im Bereich der Wohnbaufläche war zwischenzeitlich auf der Grundlage von § 34 BauGB Baurecht ausgeübt worden. Die Fläche im Vorbereich des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt wird bereits als temporäre Parkplatzfläche der Behörde genutzt, so dass in beiden Fällen die benachbarte Real-Nutzung bereits auf die Freiflächen übergegriffen hat. Eine Anpassung der Darstel-

lung im Flächennutzungsplan ist deshalb im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Im Rahmen der 4. Änderung wird die 1,08 ha große Sondergebietsfläche (Tankstelle) in SPE-Fläche umgewidmet. Die ehem. Fläche für Landwirtschaft (0,17 ha, Baurecht gem. § 34 BauGB) wird mit einer Wohnbaufläche, die Parkplatzfläche (0,12 ha) mit SO-Gebiet überplant.

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

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

Zur Nahversorgung der Stadtteils Bahnhof leistet der Discounter auch wegen seiner zentralen Lage einen sinnvollen Beitrag und wird deshalb planungsrechtlich legitimiert. Der Darstellungsbereich umfasst 0,87 ha gemischte Baufläche die nunmehr analog der Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet, Zweckbestimmung Handel dargestellt werden.

3.11 Änderungsfläche 4.11 „Ortsteil Schwartow-Motocrossanlage“

Am nördlichen Rand des Boizenburger Stadtgebiet an der B 195 liegt die Motocrossstrecke des MC Boizenburg der bereits 1963 gegründet wurde und ein reges Vereinsleben mit verschiedenen Veranstaltungen aufweist. Inhalt der Änderung ist die planungsrechtliche Legitimierung der Anlage, die seit 1982 als Hausstrecke des MC Boizenburg besteht. Sie liegt direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Gresse im Außenbereich. Daher werden vormals als landwirtschaftliche Flächen (1,21 ha) dargestellte Bereiche nunmehr als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sport, Motocrossanlage dargestellt. Die Darstellung der Sonderbaufläche „Motocross“ umfasst nur die Flächen, die durch den Verein auf Grundlage bestehender Verträge bereits genutzt werden. Eine flächenhafte Erweiterung der Anlage auf dem Gebiet der Stadt Boizenburg/Elbe ist nicht vorgesehen.

Erst diese zukünftige Sonderbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan schafft die rechtliche Grundlage für weitere detaillierte Planungen, wie z. B. einen Bebauungsplan. Auf der vertiefenden Planungsebene können weitere Festsetzungen getroffen werden zur geregelten Nutzung des Geländes und damit auch zum Schutz von benachbarter Wohnnutzung.

Sobald die Betreiber solcher Anlagen die Rechtssicherheit haben, dass dieser Standort langfristig bestehen bleibt, ist es von Seiten der Stadt möglich, durchzusetzen, dass dort die z. B. fehlenden Sanitäranlagen zu bauen sind.

Die Stadt akzeptiert diese spezielle Art der Freizeitgestaltung und sieht daher die Erforderlichkeit einer geregelten und möglichst nachbar- und naturschutzfreundlichen Durchführung dieser Sportart. Hier setzt die Stadt auf das Gespräch mit dem Verein und auf die mit dem Verein noch abzuschließenden Verträge. Derartige Regelungen sind aber nur möglich, wenn dieser Sport dort legal betrieben werden darf. Aus Sicht der Stadt bietet dieses bessere Lösungsmöglichkeiten auch zu einem verbesserten nachbarschaftlichen Miteinander als das Belassen der Anlage im „halblegalen Zustand“.

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

Hinweis:

Die vorhandenen Waldflächen sind von Baummaßnahmen ausgeschlossen. Der geplante Parkplatzbau hat so zu erfolgen, das während der Bauphase sowohl keine oberirdischen als auch unterirdischen (Wurzelbereich) Schäden am vorhandenen Baumbestand entstehen.

3.12 Änderungsfläche 4.12 „Angelteiche an der Boize“ – entfällt –

Die Änderungsfläche entfällt aus naturschutzfachlichen Gründen. Vorgaben aus dem Naturschutz- und Umweltrecht stehen einer Realisierung des Vorhabens entgegen und könnten nicht durch andere Belange, wie Förderung sozialer- und touristischer Infrastruktur aufgewogen werden.

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

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

Westlich der Änderungsfläche 4.13 verläuft der LV 292, ein Gewässer II. Ordnung, als offener Graben in Richtung Alte Boize. Entlang der Gewässer ist ein Gewässerschutz- und Unterhaltungsstreifen von mindestens 5,00 m breite (beiderseits) freizuhalten.

3.14 Änderungsfläche 4.14 Schwarzer Weg „Bahlen“, Wohnbauflächendarstellung

Am Ortseingang des Stadtteils Bahlen wurde an der Bundesstraße 195/Ecke Schwarzer Weg auf der Basis der 1. Änderung der Abrundungssatzung vom 17.09.1997, der Einfügung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage eine freistehende Einfamilienhausbebauung genehmigt und errichtet. Vorher wurde der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und auch genutzt. Im Wege der Anpassung an die nach § 34 aufgestellte Satzung wird die relativ kleine Fläche (0,23 ha) in die benachbarte Wohnbaufläche einbezogen.

3.15 Änderungsfläche 4.15 „Verlegung des Klärwerks“

Die überplante Fläche liegt südlich des Verkehrsknotenpunktes B5/B195, ist aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt am Rand innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Boize. Nachdem im Bereich der Gammwiesen am östlichen Ende der Stadt Boizenburg, angrenzend an die Ortslage Neu Gülze im großen Umfang Gewerbeflächen dargestellt wurden, wurde das geplante Klärwerk im Norden des B-Plans Nr. 18.1 „Gewerbegebiet Bahnhof/B-Plan 18 Nord/B5 Süd“ südlich der B 5 errichtet. Diese Verlegung erweist sich als sinnvoll, da hier in größerem Umfang zu behandelndes Schmutzwasser anfällt und so dessen Transport-/Leitungsweg verkürzt werden kann. Außerdem werden Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft an der bisherigen Stelle vermeiden.

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

3.16 Änderungsfläche 4.16 „Erweiterung der Sportanlage SG Aufbau Boizenburg“ – entfällt –

Die Erweiterung der Sportanlage des Vereins SG Aufbau Boizenburg entfällt an dem ursprünglich dafür vorgesehen Standort aus naturschutzfachlichen Gründen. Auch in einer nochmalige Beratung dieses städtischen Planungswunsches im Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde deutlich, dass insbesondere aufgrund des in den letzten Jahren gegenüber dem Baurecht nach Baugesetzbuch gestärkten Naturschutz- und Umweltrechts nicht möglich sein wird, über den Bestandsschutz hinaus die Sportanlage an diesem Standort zu erweitern. Diese Vorgaben muss die Stadt akzeptieren und verzichtet daher im weiteren Verfahren auf die Änderungsfläche 4.16.

3.17 Änderungsfläche 4.17 „Erweiterung der Wohnbaufläche westlich Stadtpark“

Aufgrund der historisch gewachsenen räumlichen Situation war eine Wohnbauentwicklung am Elbehang zu DDR-Zeiten nicht erwünscht, da sich die Flächen in der Nähe der Grenzanlagen befanden und einen weiten Blick über das Elbeurstromtal (Gebiet der Bundesrepublik) ermöglichten. Statt dessen wurden potenziell störende Nutzungen wie das Kraftwerk der ehemaligen Elbewerft in diesem ehemals grenznahen Bereich angesiedelt. Nach dem Abbau der Grenzsperranlagen und dem Anschluss der östlichen Länder an die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1990 sowie der Stilllegung des Kraftwerks entfallen negative Standortfaktoren und die ansonsten günstige Lage kommt voll zum Tragen. Diese ergibt sich durch den hohen Naherholungswert der direkten Umgebung sowie der zentralen Lage in Stadtkernnähe mit direktem Anschluss an die Bundesstraße 5.

Boizenburg profitiert als Standort von seiner relativen Nähe zur Metropolregion Hamburg und verzeichnet deshalb Zuzüge aus metropolenfernen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns. Außerdem ist es in den letzten Jahren durch gezielte Wirtschaftsförderung gelungen, neue Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Somit gelingt es dem Grundzentrum bisher in Gänze, den Demographie bedingten Bevölkerungsrückgang durch Wanderungsgewinnen vollständig zu kompensieren. Am Wohnungsmarkt äußert sich dieses durch eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser, die bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen auch mittelfristig anhalten wird. Im Rahmen einer vorausschauenden Bodenbevorratung wird diese ca. 3 ha große Fläche in bevorzugter

Lage, die bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt wurde, nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Damit werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, hier ein größeres zusammenhängendes Wohnquartier zu entwickeln.

3.18 Änderungsflächen 4.18 a-m „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gothmann“

Das weitläufig besiedelte Haufendorf liegt ca. 2,5 km südöstlich des historischen Stadtzentrums der Stadt Boizenburg/Elbe nördlich des Flusslaufes der Elbe. Seine Siedlungsstruktur wurde durch die überschwemmungsgefährdete Flußniederung der Elbe bestimmt. Neben dem natürlichen Hochwasserschutz durch die vorhandene Binnendüne wurde die Struktur des Siedlungsgefüges und die Standortwahl der Gehöfte durch die Grenzen zwischen trockenem und feuchtem Gelände bestimmt. Die Hofstellen wurden auf den trockenen Erhebungen der Binnendünen errichtet. So ergibt sich eine lockere Siedlungsstruktur mit einer großen Anzahl innerörtlicher Freiflächen in Tieflage und auf windgeschützten, teilweise mit Eichen bewachsenen Dünenkuppen. Diese Flächen wurden bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahre 2005 größtenteils nicht einbezogen, aber nicht als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan übernommen. Somit bleiben 5,13 ha potenzielle Wohnbauflächen übrig, die unter Berücksichtigung der Grünstrukturen baulich überplant werden können und im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dem Siedlungsbereich von Gothmann hinzugefügt werden.

4.0 Hinweise

4.1 Belange des Eisenbahnverkehrs

Drei Änderungsbereiche befinden sich im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6100) Berlin-Spandau - Hamburg-Altona. Es handelt sich dabei um die Änderungsbereiche 4.3. und 4.4. sowie um den Änderungsbereich 4.15. Die Änderungsbereiche 4.3. und 4.4. liegen dabei westlich der Bahnstrecke: (6100) Berlin-Spandau - Hamburg-Altona. Der Änderungsbereich 4.15. befindet sich östlich der Bahnstrecke.

Die Deutsche Bahn AG wies mit Schreiben vom 17.07.2014 darauf hin, , dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahn-betrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Die Bahnstrecke: (6100) Bln-Spandau - Hamburg-Altona verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc….) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bau-

schuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstückgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterung) vom Bauherrn Schutzanlagen herzustellen sind, die die Einhaltung der in den geltenden Bestimmungen vorgegebene Grenzwerte sicherstellen. Dies gilt insbesondere für die Änderungsfläche 4.3 „Wohnflächendarstellung Küsters Gärten“. Die Deutsche Bahn AG wies weiterhin vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Immissionen auch aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können. Bei Einleitung weiterführender Planungen ist die DB Netz AG zu beteiligen.“

4.2 Belange der Bodendenkmalpflege

In den und in der Nähe der Änderungsflächen der 4. FNP-Änderung der Stadt Boizenburg-Elbe befinden sich mehrere betroffene Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale. Diese werden in der Planzeichnung dargestellt.

Für Vorhaben in den Änderungsflächen, die ein Bodendenkmal berühren, ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

In der Nähe der Änderungsfläche Nr. 4.17 befinden sich zwei Denkmäler, das Flächendenkmal „Altstadt und Fürstengärten“ sowie auf der Fläche des Sportplatzes ein Bodendenkmal. Auch in den Änderungsflächen Nr. 4.3 und Nr. 4.4 befinden sich Bodendenkmale mit gesonderten Bestimmungen. Diese werden nachfolgenden beschrieben:

Erfordern die geplanten Maßnahmen innerhalb der Änderungsflächen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der Änderungsflächen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

Im Gebiet der o. g. Vorhaben sind Bodendenkmale bekannt. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der genannten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 Abs. 5 DSchG M-V]. Über die in Aus-

sicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

5.0 Gesamtbilanz aller Änderungsflächen

Änderungsfläche	Art der baulichen Nutzung	Fläche in qm		
		Bestand	Planung	Differenz
Fläche 4.1 (a-f) 33.460 qm	Flächen für Landwirtschaft	33.460	0	-33.460
	Wohnbaufläche	0	33.460	33.460
Fläche 4.2 18.890 qm	Wohnbaufläche	1.930	18.890	16.960
	Gemischte Baufläche	9.140		-9.140
	Grünfläche	7.820		-7.820
Fläche 4.3 48.880 qm	Wohnbaufläche	0	45.380	45.380
	Grünfläche	29.165	2.720	-26.445
	Verkehrsfläche	1.145	780	-365
	Flächen für Landwirtschaft	18.570	0	-18.570
Fläche 4.4 78.720 qm	Flächen für Gemeinbedarf	78.720	31.830	-46.890
	Flächen für Landwirtschaft	0	34.560	34.560
	Grünfläche	0	12.330	12.330
Fläche 4.5 22.035 qm	Wohnbaufläche	0	22.035	22.035
	Grünfläche	22.035	0	-22.035
Fläche 4.6 66.080 qm	Wohnbaufläche	48.075	34.160	-13.915
	Gemischte Baufläche	5.680	4.400	-1.280
	Grünfläche	5.745	13.615	7.870
	Verkehrsfläche	1.680	10.090	8.410
	Flächen für Gemeinbedarf	4.900	3.815	-1.085
Fläche 4.7 10.370 qm	Wohnbaufläche	0	4.895	4.895
	Grünfläche	8.490	0	-8.490
	Verkehrsfläche	1.880	1.880	0
	Verkehrsfläche bes. Zw.	0	3.595	3.595
Fläche 4.8 5.980 qm	Wohnbaufläche	0	2.715	2.715
	Flächen für Landwirtschaft	5.910	3.195	-2.715
	Wasserfläche	70	70	0
Fläche 4.9 18.980 qm	Wohnbaufläche	0	1.675	1.675
	Sonderbaufläche	10.845	1.165	-9.680
	SPE-Flächen	0	10.845	10.845
	Verkehrsfläche	5.295	5.295	0
	Verkehrsfläche bes. Zw.	1.165	0	-1.165
	Flächen für Landwirtschaft	1.675	0	-1.675

Änderungsfläche	Art der baulichen Nutzung	Fläche in qm		
		Bestand	Planung	Differenz
Fläche 4.10 8.870 qm	Gemischte Baufläche	8.870	0	-8.870
	Sonderbaufläche	0	8.870	8.870
Fläche 4.11 35.520 qm	Sonderbaufläche	0	12.130	12.130
	Grünfläche	23.390	23.390	0
	Flächen für Landwirtschaft	12.130	0	-12.130
Fläche 4.12 18.330 qm	- entfällt -			
Fläche 4.13 55.745 qm	Gewerbliche Bauflächen	11.255	2.570	-8.685
	Grünfläche	35.645	29.160	-6.485
	Wasserfläche	0	7.955	7.955
	Flächen für Versorgungsanlagen	8.845	16.060	7.215
Fläche 4.14 2.260 qm	Wohnbaufläche	0	2.260	2.260
	Flächen für Landwirtschaft	2.260	0	-2.260
Fläche 4.15 9.840 qm	Flächen für Versorgungsanlagen	9.840	0	-9.840
	Flächen für Landwirtschaft	0	9.840	9.840
Fläche 4.16 41.800 qm	- entfällt -			
Fläche 4.17 29.510 qm	Flächen für Landwirtschaft	29.510	0	-29.510
	Wohnbaufläche	0	23.905	23.905
	Grünfläche	0	5.605	5.605
Fläche 4.18 (a-m) 51.335 qm	Flächen für Landwirtschaft	51.335	0	-51.335
	Wohnbaufläche	0	51.335	51.335
Flächen 4.1 -4.18 496.475 qm	Wohnbaufläche	50.005	240.710	190.705
	Gemischte Baufläche	23.690	4.400	-19.290
	Gewerbliche Bauflächen	11.255	2.570	-8.685
	Sonderbaufläche	10.845	22.165	11.320
	Flächen für Gemeinbedarf	83.620	35.645	-47.975
	Verkehrsfläche	10.000	18.045	8.045
	Verkehrsfläche bes. Zw.	1.165	3.595	2.430
	Flächen für Versorgungsanlagen	18.685	16.060	-2.625
	Grünfläche	132.290	86.820	-45.470
	Wasserfläche	70	8.025	7.955
	SPE-Flächen	0	10.845	10.845
	Flächen für Landwirtschaft	154.850	47.595	-107.255
	Flächen für Wald	0	0	0
	Gesamt	**496.475**	**496.475**	**0**

6.0 Verfahren

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

Der vorliegende Entwurf (Stand Mai 2014) wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 22.05.2014 als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Planentwurfsauslegung im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe in der Zeit vom 23.06.2014 bis zum 25.07.2014. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie das schriftliche Scopingverfahren zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Die eingegangenen Anregungen und Ergänzungen wurden teilweise berücksichtigt und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet. Hieraus ergab sich auch die Erforderlichkeit auf die bisherigen Änderungsflächen $.12 und 4.16 im weiteren Verfahren zu verzichten. Des Weiteren wurden neue Teilflächen als Folge des Planungsprozesses aufgenommen. (4.17 und 4.18) Als nächster Verfahrensschritt soll nunmehr in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Boizenburg/Elbe am 12.03.2015 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden. Im weiteren Verlauf erfolgt dann die einmonatige Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Stand Februar 2015

Stadt Boizenburg/Elbe

Herrn Bürgermeister Jäschke

Kirchplatz 1

19252 Boizenburg

Bearbeitung in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Boizenburg/Elbe durch

Plankontor Stadt und Land GmbH

Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin / Am Born 6 b 22765 Hamburg

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Guido Schwingen Stadtplaner M.A.