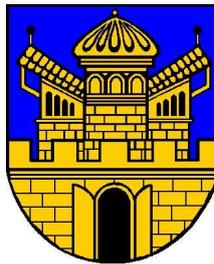


Begründung
zur
3. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 20.1
im vereinfachten Verfahren

der

Stadt Boizenburg
Landkreis Ludwigslust-Parchim



- ENTWURF -

Vorlage zum Entwurfsbeschluss 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
1.1 Größe und Abgrenzung der Planänderung	3
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand	3
1.3 Erschließung.....	4
1.4 Auswirkungen auf das Klima	4
2. Erfordernis und Ziel der Planänderungen	4

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung der Planänderung

Die beiden Änderungsbereiche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Stadt Boizenburg liegen nordwestlich am Übergang zum Bebauungsplan Nr. 19 und nördlich der Einmündung Alter Gülzer Weg /Bergweg im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1.

Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 109/62 und 150/26 beide Flur 2 der Gemarkung Bahlen.

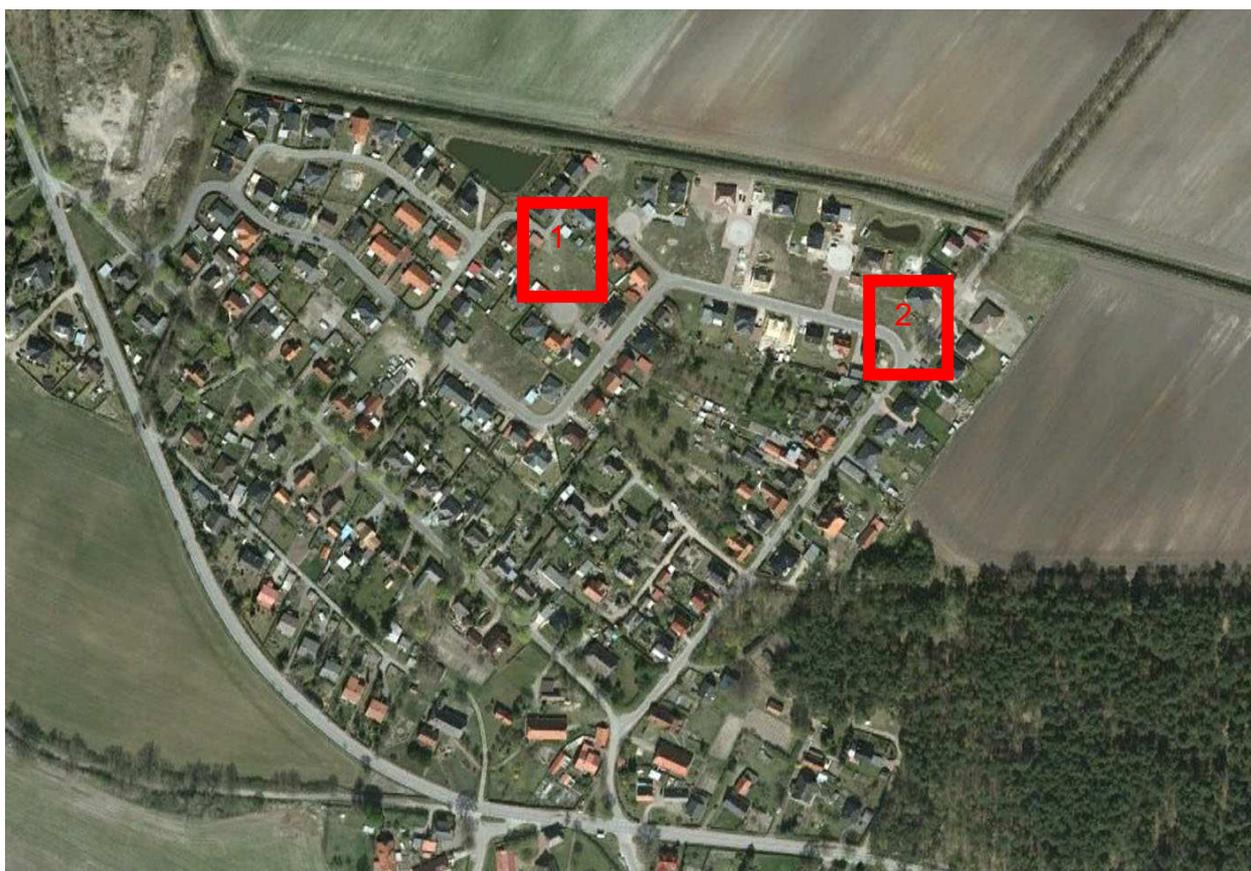


Abb. 1, Lage der beiden Planänderungsbereiche im Raum (rot umrandete Flächen)

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die Fläche des Änderungsbereiches Nr. 1 umfasst das Flurstück 109/62, Flur 2 und ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 20.1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Die Fläche des Änderungsbereiches Nr. 2 umfasst das Flurstück 150/26, Flur 2 und ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 20.1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Grundstück ist noch nicht bebaut.

1.3 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen. Für die Einzelanschlüsse der jeweiligen Grundstücke an das vorhandene Netz ist der einzelne Grundstückseigentümer zuständig. Versorgungsleitungen der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH führen durch die Grünfläche. Dieser davon betroffen Teil der Fläche verbleibt öffentlich als Grünfläche.

1.4 Auswirkungen auf das Klima

Das Planänderungsverfahren wurde nach dem 29.07.2011 begonnen. Damit sind nach § 1a Abs. 5 BauGB die Auswirkungen der Planungen auf den Klimaschutz zu ermitteln und es sind geeignete planerische Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele darzulegen und bei Bedarf planungsrechtlich zu sichern.

Im vorliegenden Fall handelt es sich für die Änderungsfläche 1 um eine sehr kleinflächige Änderung der ausgewiesenen Nutzung: Anstatt der Fläche eines Spielplatzes ist ein weiteres Baugrundstück vorgesehen. Das Grundstück umfasst unter 500 qm Fläche. Zulässig ist die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses. Unter Beachtung der auch unter Umsetzung der Richtlinien und Ziele der Klimaschutzes vorhandenen Bauvorschriften und technischen Normen, die bei neuen Gebäuden zum Tragen kommen, sind Klimaschutzziele entsprechend bei der Umsetzung berücksichtigt.

Für die Änderungsfläche 2 ergibt sich aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 keine Veränderung, die Auswirkungen auf das Klima ableiten oder überhaupt benennen lassen: es wird für den potenziellen Bauherrn die überbaubare Fläche auf dem Grundstück so geändert, dass sich das Planungsziel – die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses – kostengünstiger umsetzen lässt. Das Planungsziel hat sich nicht geändert. Auch hier wird Bezug auf die geltenden Vorschriften und Normen der Bauausführung genommen.

Mögliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungsmaßnahme nicht darzustellen.

2. Erfordernis und Ziel der Planänderungen

Der Projektentwickler und Investor für das Gebiet „Wohngebiet Gamm / Alte Straße/ Nördlicher Bergweg“ beabsichtigt auf dem Flurstück 109/62 ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Hierzu muss eine Teilfläche des Flurstücks, das derzeit als Grünfläche ausgewiesen ist, mit geänderter Festsetzung neu ausgewiesen werden. Damit erfolgt für dieses Grundstück eine Nutzungsänderung, die eines Bauleitplanverfahrens bedarf. Der für eine künftige Bebauung vorgesehene Teil der Fläche wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der benachbarten Bebauung: mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und einer offenen und eingeschossigen Bauweise werden die Festsetzungen der benachbarten Bebauung übernommen.

Die zur Sicherung der Durchwegung und der Verbindung der beiden Wohngebiete B-Plan Nr. 19 und B-Plan Nr. 20.1 ausgewiesene Grünfläche wird verkleinert, bleibt jedoch im Wesen erhalten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Die Planänderung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die beantragte geringfügige Änderung der Baugrenze auf dem Flurstück 150/26 hätte auch auf

dem Wege der Befreiung erfolgen können.

Die Grundzüge des Bebauungsplangebietes sind nicht berührt. Das Bebauungsplangebiet ist für die Errichtung von Einzelhäusern geschaffen worden und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies bleibt bestehen. Aus diesem Grund erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufgrund des Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB entfällt nach § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Gründe für die Anwendung des § 13 BauGB:

Der Bebauungsplan wird für die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes genutzt, welches sich an schon vorhandene Bebauung anlehnt und mit dieser und der vorhandenen Erschließung verbunden wird. Der Bereich ist als Ergänzung und geringfügige Verdichtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu sehen.

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg hat die Begründung am..... gebilligt.

Boizenburg/Elbe, den

.....
Bürgermeister

