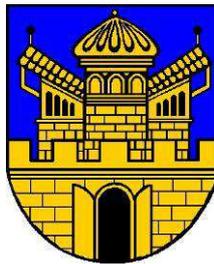


**Begründung**  
zur  
**3. Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 6**  
**im vereinfachten Verfahren**

der

**Stadt Boizenburg**  
**Landkreis Ludwigslust-Parchim**



Verfahrensstand 17-11-2015  
Vorlage zum Satzungsbeschluss

## Inhaltsverzeichnis

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Plangebiet und Anlass der 3. Vereinfachten Änderung ..... | 3 |
| 1.1 | Größe und Abgrenzung der Planänderung .....               | 3 |
| 1.2 | Ziel der Planänderung .....                               | 4 |
| 1.3 | Erschließung .....  | 5 |
| 1.4 | Auswirkungen auf das Klima .....                          | 5 |
| 2.  | Festsetzungen der Planänderungen .....                    | 6 |
| 3.  | Städtebauliche Werte.....                                 | 6 |
| 4.  | Hinweise aus der Beteiligung nach § 4(2) BauGB.....       | 7 |

# 1. Plangebiet und Anlass der 3. Vereinfachten Änderung

## 1.1 Größe und Abgrenzung der Planänderung

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Am Keesboom und umfasst die dort noch unbebauten Flurstücke 45/5, 45/6, 45/7, 45/8 und 45/9 der Flur 21, Gemarkung Boizenburg mit ca. 3.305 qm.



Abb. 1, Lage des Planänderungsbereichs im Raum (rot umrandete Flächen)

Im nachstehenden Ausschnitt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist das Planänderungsgebiet ebenfalls in „rot“ gekennzeichnet. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Keesboom“ und ist vorhanden. Westlich haben sich weitere Einfamilienhäuser entwickelt. Östlich, etwas tiefer gelegen, schließt der Verbrauchermarkt „Lidl“ an. Das Nebeneinander von „Wohnen“ und „Verbrauchermarkt“ ist immissionsschutzrechtlich im Rahmen der Ansiedlung von Lidl abschließend geregelt worden.

In der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Baufelder 1 und 2 sind in West-Ost-Längsrichtung ausgerichtet (siehe nachstehende Abbildung), es ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist am 24. 10. 2002 in Kraft getreten. Das Planänderungsgebiet der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst das östliche, noch nicht baulich in Anspruch genommene Teilgebiet der rechtskräftigen Satzung (2. Änderung). Für die nunmehr geplante Bebauung werden die beiden Baufelder gedreht und die Erschließung erfolgt direkt über die Straße Am Keesboom.

Sowohl die rechtskräftige Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als auch die in Aufstellung befindliche 3. Vereinfachte Änderung der Bebauungsplansatzung begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder ein solches Vorhaben vorbereiten. Mit der nun anstehenden Satzungsänderung werden die Grundzüge der Planung nicht geändert. Die Aufstellung der 3. Änderung der Satzung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

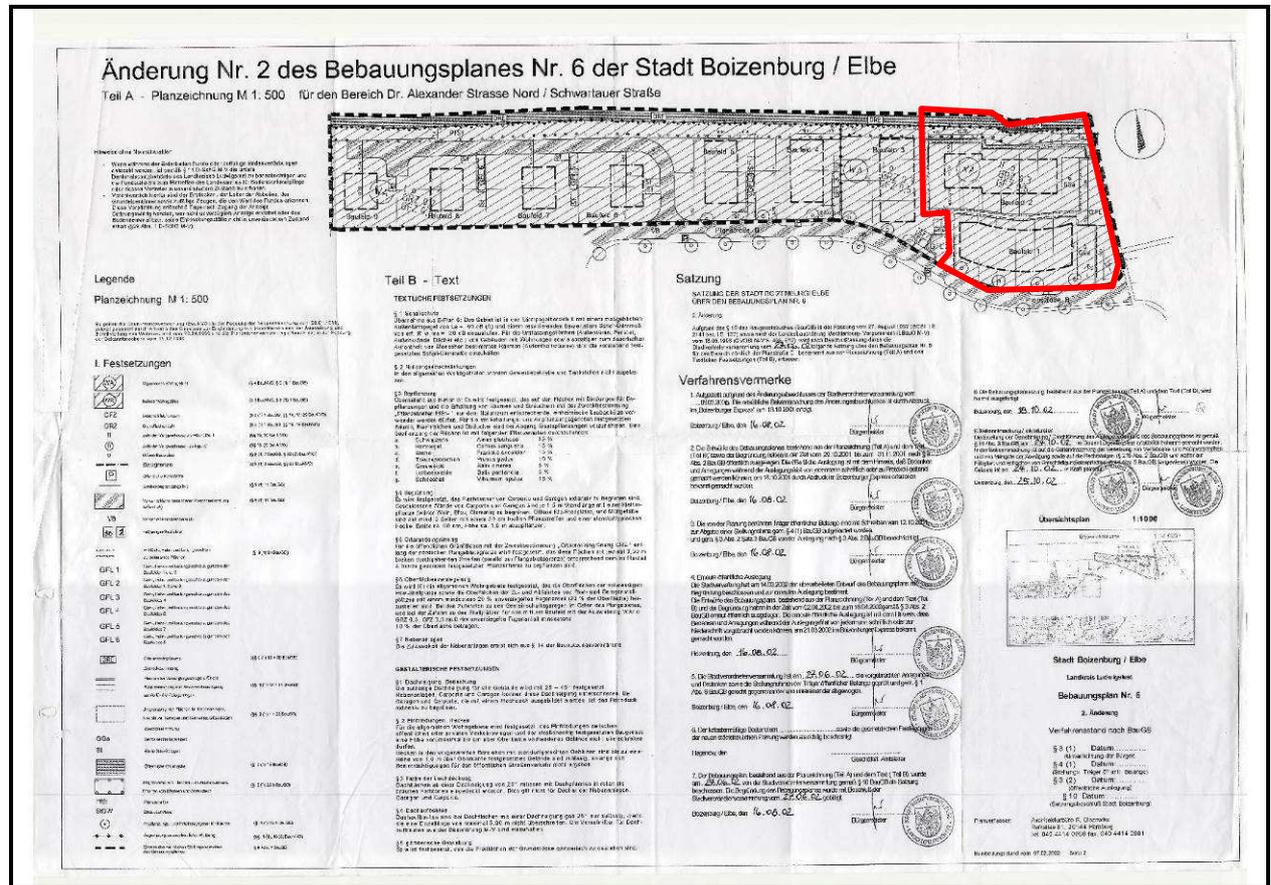


Abb. 2, rechtskräftige 2. Änderung der Satzung (im Weiteren Bezugsplan genannt)

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung trat mit Rechtskraft der Satzung über diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Boizenburg der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Boizenburg außer Kraft. Als Bezugsplan für die 3. Änderung gelten die Ausweisungen und Festsetzungen der Satzung über die 2. Änderung vom 24.10.2002.

## 1.2 Ziel der Planänderung

Die Änderungen betreffen die Lage und Ausrichtung der überbaubaren Flächen, die Minderung des Maßes der baulichen Nutzung, die Minderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Lage der gebietsinternen Zuwegung zu den künftigen Wohngebäuden.

Die Änderungen betreffen Einzelpunkte der Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A). Die örtlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und die textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) der 2. Änderung der Satzung (hier Bezugsplan) bleiben wie ausgefertigt unverändert. In den übrigen Teilen behält die Begründung zur 2. Satzungsänderung ihre Gültigkeit.

Planungsziel der 3. Vereinfachten Änderung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von zwei Häusergruppen mit jeweils vier Wohneinheiten. Die Häusergruppen sollen so angeordnet sein, dass die jeweiligen Eingangsbereiche gegenüber liegen. Mit dieser Konzeption der Anordnung der Häusergruppen kann der bestehende Bedarf nach barrierefreien Wohnungen und Wohnumfeldzonen bedient werden.

Hierzu sind zwei Reihenhauszeilen mit mittig liegendem, gemeinschaftlich zu nutzendem Hauswirtschaftsraum vorgesehen. Die Gebäude sind eingeschossig mit Grundflächen zwischen 70 qm und 80 qm. Die Stellplätze für die Wohnungen werden gemeinschaftlich genutzt und sind entsprechend angeordnet. Der eigentliche Wohn- und Lebensbereich bleibt damit autofrei. Ausreichende Zufahrten für Einsatzfahrzeuge sind gewährleistet.

### **1.3 Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist abgeschlossen. Die Grundstücke im Geltungsbereich der 3. Vereinfachten Änderung sind über die fertiggestellte öffentliche Straße „Am Keesboom“ erschlossen. Die jeweiligen Gebäude auf den Grundstücken sind über das ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungstrassenträger zu erschließen. Für die Einzelanschlüsse der jeweiligen Gebäude an das vorhandene Netz ist der Grundstückseigentümer zuständig. Zur Sicherung der Versorgungstrassen sind vertragliche Vereinbarungen mit der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH und dem Bauträger, resp. der Grundeigentümergeinschaft vorgesehen.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim macht in seiner Stellungnahme darauf aufmerksam, dass nach § 4 LBauO M-V Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtliche Zufahrt zu einer befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche aufweist. Das ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bedarf daher der ergänzenden grundbuchlichen Sicherung.

### **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 um eine formal wirkende Änderung der ausgewiesenen Nutzung: Die jeweiligen Baufenster werden statt in Ost-West-Richtung in Nord-Süd-Richtung zugeordnet. Unter Beachtung der auch unter Umsetzung der Richtlinien und Ziele des Klimaschutzes vorhandenen Bauvorschriften und technischen Normen, die bei neuen Gebäuden zum Tragen kommen, sind Klimaschutzziele entsprechend in der Umsetzung berücksichtigt.

Mögliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungsmaßnahme nicht darzustellen. Grundsätzlich lässt die Gesamtkonzeption der Bebauung im Planänderungsbereich eine zentrale Wärme und Heizungsversorgung zu und bietet damit Voraussetzungen für eine gemeinschaftliche Nutzung zugeleiteter und benötigter Energien.

## 2. Festsetzungen der Planänderungen

Das Planänderungsgebiet bleibt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der ebenerdig zu nutzenden Gesamtkonzeption der geplanten Bebauung wird die Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf eine **GRZ von 0,4** erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung verringert sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bezugsplan dennoch: mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und zulässiger Zweigeschossigkeit zielte diese Bebauungsplanung auf die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden ab. Die geänderte Konzeption zielt auf eine ausschließlich eingeschossige Bebauung und eine Gruppierung der Einzelgebäude mit zentraler Wegeverbindung ab. Die Zahl der **zulässigen Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss** zurückgenommen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich damit.

Zur **Sicherung der Zuwegung** sowie des Anschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche und der Verbindung der beiden Baufelder ist mittig die Zufahrt über eine **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anwohner und Versorgungsstrassenträger in 6 m breite ausgewiesen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss ergänzend grundbuchlich gesichert werden.

Die Anordnung der erforderlichen Kfz-Stellplätze erfolgt zur Straße „Am Keesboom“ durch die **Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**. Diese Flächen sind so dimensioniert, dass 16 Stellplätze hergestellt werden können. Das sind nach derzeitiger Konzeption 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Der einzelne Stellplatz ist mit 2,80 m Breite bemessen.

Zur Straße Am Keesboom sind **Pflanzgebote** gemäß den grünordnerischen Festsetzungen des Bezugsplanes ausgewiesen. Entlang der Nordseite des Planänderungsgebietes werden die Festsetzungen zur Herstellung einer **Ortsrandeingrünung (ORE)** aus dem Bezugsplan übernommen. Auf die Festsetzung eines Streifens mit Erhaltungsgebot gemäß § 9(1) 25 b BauGB wird verzichtet. Zum einen sind keine zu erhaltenden Gehölze als Ausgangssituation für den Geltungsbereich der 3. Vereinfachten Änderung vorhanden, zum anderen ist durch die Reduzierung der Geschossigkeit (von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss) und die Ausrichtung der überbaubaren Flächen städtebaulich kein Erfordernis der erweiterten landschaftlichen Eingrünung des Planänderungsbereiches gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Die 3. Vereinfachte Planänderung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die textlichen Festsetzungen des Bezugsplanes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 betreffen sowohl Festsetzungen über die örtliche Bauvorschrift, als auch grünordnerische Festsetzungen. Auch sie behalten für den Geltungsbereich der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ihre Gültigkeit.

## 3. Städtebauliche Werte

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Das Planänderungsgebiet umfasst | 3. 305 qm |
| Davon:                          |           |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)     | 3. 135 qm |
| Grünfläche (ORE)                | 170 qm    |

Mit folgenden Unterteilungen:  
Nettobaupfläche 1.120 qm

Mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht belegte Flächen  
Stellplätze, Nebenanlagen

313 qm  
470 qm

Der Stadt Boizenburg entstehen aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen nach § 11 BauGB keine Kosten.

#### 4. Hinweise aus der Beteiligung nach § 4(2) BauGB

Die Denkmalschutzbehörden weisen darauf hin: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V das Landesamt (Tel.: 0385 - 58879647 oder Mail: l.salow@kulturerbe-mv.de) Herr Lars Saalow 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 (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V), doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG MV) „

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone 111 A des Wasserschutzgebietes Boizenburg liegt. Auf die Beachtung der entsprechenden Auflagen der Verordnungen im Zuge der Bauausführung wird hingewiesen.

Der Fachdienst Immissionsschutz und Abfallwirtschaft weist auf die Vorschriften zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete hin.

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

Boizenburg/Elbe, den .....

.....  
Bürgermeister

