# Stadt Boizenburg/Elbe

# 4. Änderung des Bebauungsplanes Boizenburg/Elbe Nr. 6

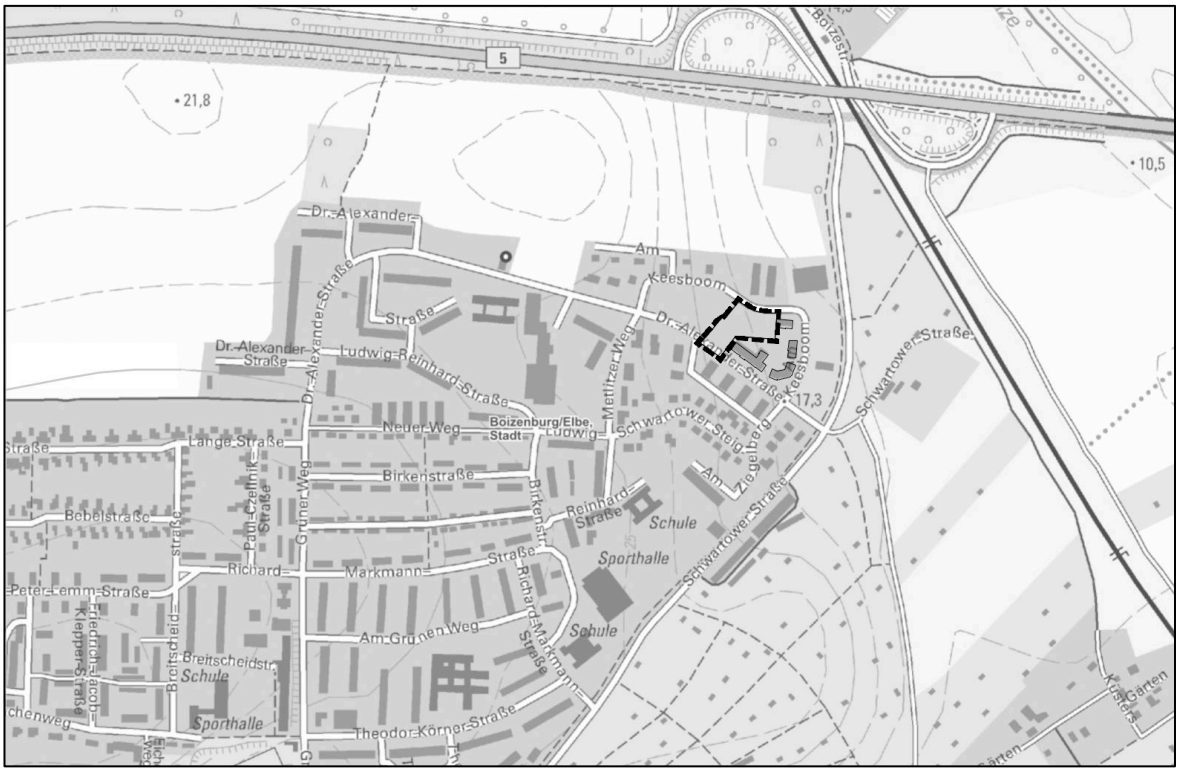
## „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße“

**im Bereich Am Keesboom im Norden und der Dr.-Alexander-Straße im Süden**

# Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Verfahren nach § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren




Stand September 2020


Stadt Boizenburg / Elbe
Herrn Bürgermeister Jäschke
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040 - 29 81 20 99-0 • 040 - 29 81 20 99-40

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391 - 45 81 80 • 03391 - 45 81 88

Email: info@plankontor-hh.de • info@plankontor-np.de

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

# Inhaltsverzeichnis

**1.0 Rechtsgrundlagen ..... 1**

**2.0 Übergeordnete Planungen ..... 1**

**2.1 Raumordnung und Landesplanung ..... 2**
**2.2 Flächennutzungsplan ..... 3**
**2.3 Verfahrensführung nach § 13 BauGB ..... 3**

**3.0 Lage und Zustand des Plangebietes ..... 3**

**4.0 Zielsetzung für die Aufstellung der Änderungssatzung ..... 4**

**5.0 Inhalt des Bebauungsplanes ..... 5**

**5.1 Planungskonzeption ..... 5**
**5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen ..... 5**
**5.3 Sonstige Festsetzungen ..... 6**
**5.4 Erschließung ..... 6**
5.4.1 Verkehrserschließung ..... 6
5.4.2 Technische Infrastruktur ..... 6
5.4.2.1 Oberflächenentwässerung ..... 6
5.4.2.2 Schmutzwasser ..... 7
5.4.2.3 Trinkwasserversorgung ..... 7
5.4.2.4 Energieversorgung ..... 7
5.4.2.5 Telekommunikation ..... 7

**6.0 Flächenbilanz ..... 7**

**7.0 Belange von Natur und Landschaft ..... 7**

**8.0 Planverfahren ..... 8**

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBI. I S. 1728);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);

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

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

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

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, 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. Sie liegt sowohl etwa 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim, als auch etwa 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Durch die Lage an der Bahnstrecke Hamburg – Schwerin ist die Metropole im Westen in ca. 45 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Angesichts der verkehrsgünstigen Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung und die A 25 bei Geesthacht in ca. 35 km Entfernung, verfügt Boizenburg/Elbe über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe der Metropolregion Hamburg, so z. B. auch nach Boizenburg/Elbe. Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen 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. nach Hamburg, entschieden. 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. Durch diese Lage ergeben sich im Rahmen des Planverfahrens erhöhte Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.

## 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).

Der Siedlungsentwicklung wird ein hoher Stellenwert zugerechnet. Dabei soll der Innenentwicklung Vorrang gegeben und Zersiedelung vermieden werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entspricht dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung, da eine bisher baulich nicht genutzte Fläche innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche der „Oberstadt von Boizenburg“ einer konzentrierten Wohnnutzung zugeführt wird (LEP M-V 2016, 4.1 Nr. 5).

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).

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 mit 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 zweiten Stufe der Beteiligung fand bis zum 10.05.2019 statt. Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Teil des Stadtgebietes südlich der B 5-Ortsumgehung befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als Untere Naturschutzbehörde wahr.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns der 4. Änderung des B-Plans Boizenburg/Elbe Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“ im Februar 2020 stellt der **Flächennutzungsplan** in seiner rechtswirksamen Fassung im Geltungsbereich des B-Planes eine Wohnbaufläche dar. Die Fläche liegt außerhalb des Hochwasserüberschwemmungsgebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW 200).

Damit widerspricht die Errichtung eines aus zwei Wohnhäusern bestehenden Gebäudekomplexes in dreigeschossiger Bauweise nicht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 2.3 Verfahrensführung nach § 13 BauGB

Auf dem ca. 0,26 ha großen Gebiet der Änderungssatzung ist in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Boizenburg/Elbe Nr. 6 ein allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen, offener Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Im Norden, zur Straße „Am Keesboom“ gelegen, soll ein aus zwei Wohnhäusern bestehender Gebäudekomplex in dreigeschossiger Bauweise entstehen.

In der Planzeichnung der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes sind die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen bisher so festgesetzt, dass die dortigen Baufenster durch eine ca. 10,0 m breite nicht überbaubare Fläche unterbrochen werden, so dass dort nach gültigem Baurecht nur zwei durch einen Abstand von mindestens 10,0 m getrennte Einzelhäuser entstehen könnten.

Da der Landkreis Ludwigslust-Parchim als Baugenehmigungsbehörde die für das geplante Bauvorhaben erforderliche Überschreitung der Baugrenzen als so erheblich ansieht, dass er keiner Befreiung zustimmt, ist es erforderlich, ein Satzungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Das wesentliche Ziel der Planänderung ist eine veränderte Festsetzung der Baugrenzen, die eine Bebauung mit dem geplanten etwas unter 50,0 m langen Gebäudekomplex an der Straße Am Keesboom ermöglicht.

Im Süden des Baugebietes, zur Dr.-Alexander-Straße gelegen, und im Südosten, an der Einmündung der Straße Am Keesboom, befinden sich bereits zwei größere bis zu 50,0 m lange Gebäudekomplexe, so dass sich das neu geplante Gebäude in die dort vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

Da weder die GRZ noch die GFZ noch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen verändert werden soll, werden mit dieser Planänderung die Grundzüge der Planung nicht geändert, so dass das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann, das heißt auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden.

## 3.0 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Gebiet der Änderungssatzung befindet sich im Nordosten der besiedelten Fläche in der Oberstadt (Die Siedlung) von Boizenburg/Elbe zwischen der Dr.-Alexander-Straße im Süden und der Straße Am Keesboom im Norden. In ca. 180 m Entfernung schließt die Dr.-Alexander-Straße im Südosten an die Schwartower Straße an, die historische Hauptverbindung zwischen

Boizenburg/Elbe im Süden über Schwartow bis nach Zarrentin und der dort verlaufenden Bundesauto-bahn A 24. Nach dem Anschluss der Länder der DDR an die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1990 wurden zu Beginn der 1990er Jahre im Osten der Siedlung zahlreiche Bebauungspläne zur städtebaulichen Entwicklung mit dem Schwerpunkt einer Wohnnutzung aufgestellt. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 zur wohnbaulichen Entwicklung der Fläche nördlich der Dr.-Alexander-Straße, der Ende 1993 als Satzung beschlossen wurde.

Auf der Rechtsrundlage des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgte dann in den 1990er Jahren und zum Beginn der 2000er Jahre in großen Teilen des Plangebietes die Bebauung, wobei der westliche Teil des Baugebietes zwischen Dr.-Alexander-Straße und Am Keesboom unbebaut blieb. Dort befinden sich im Jahre 2020 einige bis zu 2,5 m hohe Erdhügel, die von Erdaushüben aus anderen Stellen stammen.

Der Eigentümer der westlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnhäuser hat die Flächen im Gebiet der Änderungssatzung erworben und möchte dort eine den Grundzügen der Planung entsprechende Bebauung realisieren. Dafür muss ein im Süden befindlicher fast 2,50 m hoher Erdhügel und weiter nördlich gelegener nur 1,50 m hoher kleiner Erdhügel entfernt werden. Die Fläche stellt sich ansonsten als gehölzfreie Wiesenfläche dar, die im nördlichen Teil auch als bespielbare Wiese vorgehalten wird.

Es konnte im Jahre 2020 festgestellt werden, dass auf dieser eher gartenmäßig gepflegten Wiesenfläche keine geschützten Biotope vorhanden sind. Die vom Vermesser ermittelten Geländehöhen liegen inzwischen ca. 16,50 m NHN im Nordosten bis ca. 19,60 m NHN im Südwesten des Satzungsgebietes und den hügelartigen Aufschüttungen bis 21,18 m NHN und 19,55 m NHN. Die Geländehöhen liegen damit ca. 8,0 m bis 11,0 m über dem Geländeniveau direkt an der Elbe und stellen somit ein nicht von potentiellem Hochwasser betroffenen Bereich dar.

## 4.0 Zielsetzung für die Aufstellung der Änderungssatzung

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt im Osten der Metropolregion Hamburg und zeigt deshalb in den letzten Jahren eine positive demographische Entwicklung mit einer Steigerung der Einwohnerzahl um 5,5 % im Jahr 2018. Die in den letzten Jahren im Ballungsraum Hamburg massiv gestiegenen Immobilienpreise führen zu einer Abwanderung junger Familien an den Rand der Metropolregion, wo der Wunsch nach einem Eigenheim auch finanziell erreichbar bleibt. Räumlich betrachtet bleiben auch die Arbeitsplätze im Hamburger Osten mit einer PKW-Fahrt von ca. 1 Stunde erreichbar oder per Bahn vom Bahnhof Boizenburg/Elbe in ca. 40 Minuten zum Hauptbahnhof Hamburg. Somit liegt die Boizenburg/Elbe für viele in einer noch als verträglich empfundenen Pendel-Distanz.

Auf der anderen Seite bietet die Stadt Boizenburg/Elbe auch einen Standort z.B. für Menschen, die aus den weiter östlich gelegenen Teilen von Mecklenburg-Vorpommern stammen, die sich aber noch in Mecklenburg-Vorpommern ansiedeln wollen, um von hier aus Arbeitsplätze in der Metropolregion Hamburg zu erreichen. Dazu gehören die Bereiche von Lüneburg im Südwesten über Hamburg bis in den Landkreis Storman, aber auch in Boizenburg/Elbe, Hagenow, Wittenburg oder im Amt Zarrentin. Gerade für diesen Personenkreis ist es wichtig ein Angebot von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau anzubieten.

# 5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

## 5.1 Planungskonzeption

Der Grundeigentümer der Flächen im Gebiet der Änderungssatzung beabsichtigt an der Straße Am Keesboom ein ca. 45 m langes Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zu bauen. Damit ist das Kriterium der offenen Bauweise erfüllt. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Flächen allerdings so festgesetzt, dass genau in der Mitte des geplanten Gebäudes eine 10,0 m breite nicht überbaubare Fläche liegt. Weiterhin beabsichtigt der Grundeigentümer für die in seinem Eigentum befindlichen vorhandenen und geplanten Wohngebäude einen privaten Spielplatz anzulegen, der die aktuell vorhandene noch unbebaute freie Wiese ersetzt, die jetzt die Funktion einer Spielwiese erfüllt. Die ca. 300 qm große Spielplatzfläche soll nordwestlich des Wohnhauses Dr.-Alexander-Straße 98, an der Dr.-Alexander-Straße, entstehen.

Insgesamt 14 bis 15 offene Stellplätze sollen zwischen dem geplanten Neubau im Norden und dem Spielplatz im Süden entstehen. In der auf dem Flurstück 40/12, direkt südlich angrenzend an das Gebiet der Änderungssatzung, befindet sich eine Tiefgarage mit noch zahlreichen nicht vermieteten Stellplätzen. Daher besteht hier die Möglichkeit für zukünftige Bewohner des geplanten Neubaus auch dort einen Stellplatz anzumieten.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

Als besondere Art der baulichen Nutzung bleibt das Satzungsgebiet unverändert gemäß $ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Teil B, in der städtebaulichen Nutzung, werden unter 1.1 die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als Ausnahmen zulässiger Nutzungen auch als Ausnahme ausgeschlossen, da es auf der relativ kleinen Fläche der Änderungssatzung neben der geplanten Nutzung für ein Wohngebäude auch keinen Platz mehr für die sonst als Ausnahme zulässigen Nutzungen gäbe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung von maximal zulässigen drei Vollgeschossen bestimmt. Dieses entspricht den Festsetzungen des östlich angrenzenden Baugebietes, so dass sich das Gebiet der Änderungssatzung gut in die Umgebung einfügt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bleibt unverändert bestehen, obgleich eine GFZ-Festsetzung nicht erforderlich ist, da durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baufenster) durch die Festsetzung von Baugrenzen wird südlich Am Keesboom das von Westen kommende Baufenster in ein Tiefe von 16,0 m in Richtung Westen bis 10,0 m vor dem Wohnhaus Am Keesboom 5 fortgesetzt. In dem zur Dr.-Alexander-Straße gelegenen Teil des Gebietes der Änderungssatzung wird entgegen der Festsetzungen aus der bisherigen Planfassung keine durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um dort die Anlage des Spielplatzes und der offenen Stellplatzanlage zu ermöglichen.

Im Teil B wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1.2 bestimmt, dass die festgesetzten Baugrenzen im Erdgeschoss mit Außenterrassen und in den oberen Geschossen durch Balkone um 1,50 m überschritten werden dürfen, um so eine höhere Gestaltungsfreiheit zu bekommen.

## 5.3 Sonstige Festsetzungen

Parallel zur Dr.-Alexander-Straße war in der Planzeichnung der alten B-Planfassung auf dem WA-Gebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Boizenburg festgesetzt. Im Rahmen der Bearbeitung der Änderungssatzung haben die Versorgungsbetriebe Elbe als Rechtsnachfolger der Stadtwerke Boizenburg die genaue Lage der vorhandenen Leitungen ermittelt, die deutlich näher an der Verkehrsfläche verlegt wurde, als in der alten B-Planfassung festgesetzt war. Daher wird in der Änderungssatzung jetzt ein nur noch 3,0 m breites Leitungsrecht direkt parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt. Hierbei wurde festgestellt, dass vor dem Haus Nr. 98 ein Laubbaum direkt auf oder neben die Leitung gepflanzt wurde. Das wird in Zukunft zu diversen Problemen führen, wie z.B. eine Durchwurzelung oder eine Umwurzelung der Leitungen. Im Gebiet der Änderungssatzung wurden daher die drei Gebote zum Anpflanzen von Laubbäumen auf die Nordseite des Leitungsrechtes versetzt. Die vier an der Südseite von Am Keesboom festgesetzten Anpflanzgebote für Laubbäume werden in ihren Standorten aus der Planzeichnung übernommen. Nördlich dieser drei zu pflanzenden Laubbäume wird in der Planzeichnung die ca. 300 qm große Fläche festgesetzt, wo der private Spielplatz gebaut werden soll. Dieses wird ergänzend im Teil B in der textlichen Festsetzung 1.5 bestimmt.

Damit die neue Wohnanlage nicht durch in der Regel unschöne und als Barriere wirkende Garagenzeilen geprägt wird, sondern als offene Freifläche wirkt, wird in der städtebaulichen Festsetzung 1.4 bestimmt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nur offene oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig sind. Die gestalterischen Festsetzungen 1.1 von der Dachneigung bis zur Freiflächengestaltung 1.5 werden unverändert aus der alten Planfassung übernommen.

## 5.4 Erschließung

### 5.4.1 Verkehrserschließung

Das Allgemeine Wohngebiet wird über die Straßen „Dr.-Alexander-Straße“ bzw. „Am Keesboom“ erschlossen, die mit einer zweispurigen Asphaltdeckschicht funktional ausgebaut sind.

Es ist in Bebauungsplänen vollständig unüblich den fahrbahnbegleitenden Gehweg gesondert als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg“ festzusetzten, so dass nun der Teil der Dr.-Alexander-Straße, der im Gebiet der Änderungssatzung liegt insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Straße „Am Keesboom“ war in der Ursprungsfassung des B-Plans Nr. 6 als „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit Mischverkehrsfläche (und Tempo 7 km/h) festgesetzt. Die Stadt hat dann entgegen der Festsetzungen im eigenen B-Plan die Straße im Separationsprinzip (Gehweg und Fahrbahn getrennt) ausgebaut. Daher wird der Teil vom Am Keesboom, der sich im Gebiet der Änderungssatzung befindet, jetzt als „allgemeine öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

### 5.4.2 Technische Infrastruktur

#### 5.4.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sowie aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den Flächen versickern kann.

#### 5.4.2.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das in der Straße „Dr.-Alexander-Str.“ / „Am Keesboom“ liegende Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Boizenburg/Elbe, durch welches dieses zum Klärwerk der Stadt geleitet wird.

#### 5.4.2.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Elbe, welches sich ebenfalls im Straßenzug „Dr.-Alexander-Str.“ / „Am Keesboom“ befindet.

#### 5.4.2.4 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Gas- und Stromversorgungsnetze der Versorgungsbetriebe Elbe angeschlossen.

#### 5.4.2.5 Telekommunikation

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

## 6.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen stellen sich zum Stand der Entwurfsplanung (September 2020) wie folgt dar:

| Flächenberechnung | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 2.870 qm |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 395 qm |
| **Summe Flächen Geltungsbereich 4. Änderung B-Plan Nr. 6** | **3.265 qm** |

## 7.0 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit bestehendem Baurecht und einer nahezu gehölzfreien Fläche, ohne das Vorhandensein geschützter Biotope, besteht keine Veranlassung anzunehmen, dass für diese Bauleitplanung Flora und Fauna in der Form betroffen sein könnten, dass die Erstellung einer Umweltprüfung erforderlich sein könnte.

Da der mögliche Versiegelungsgrad der Fläche sich gegenüber der bisherigen B-Planfassung nicht erhöht, erhöht sich der potentielle Eingriff in den Boden gegenüber dem aktuell schon zulässigen Umfang auch nicht.

Die Flächen der Stadt Boizenburg/Elbe südlich der B 5-Umgehung befinden sich vollständig im Gebiet des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern. Daher wird die Funktion der unteren Naturschutzbehörde nicht durch die uNB im Landkreis Ludwigslust-Parchim, sondern durch das Biosphärenreservatsamt Schalsee-Elbe wahrgenommen.

## 8.0 Planverfahren

Die Stadt Boizenburg/Elbe hat im Februar 2020 mit dem Grundeigentümer der Fläche der Änderungssatzung gemäß § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Erstellung der Änderungssatzung durch den Grundeigentümer und Vorhabenträger abgeschlossen. Daraufhin wurde das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg/Neuruppin mit der Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung beauftragt.

Das das Planverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt wird, ist nun für die Sitzung der Stadtvertretung am 22.10.2020 geplant den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen und die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch im 4. Quartal 2020 durchzuführen.

Stand September 2020

Stadt Boizenburg/Elbe

Herrn Bürgermeister Jäschke
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-298 120 99 0 / 040-298 120 9940

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / B.Sc. Arne Gosselke