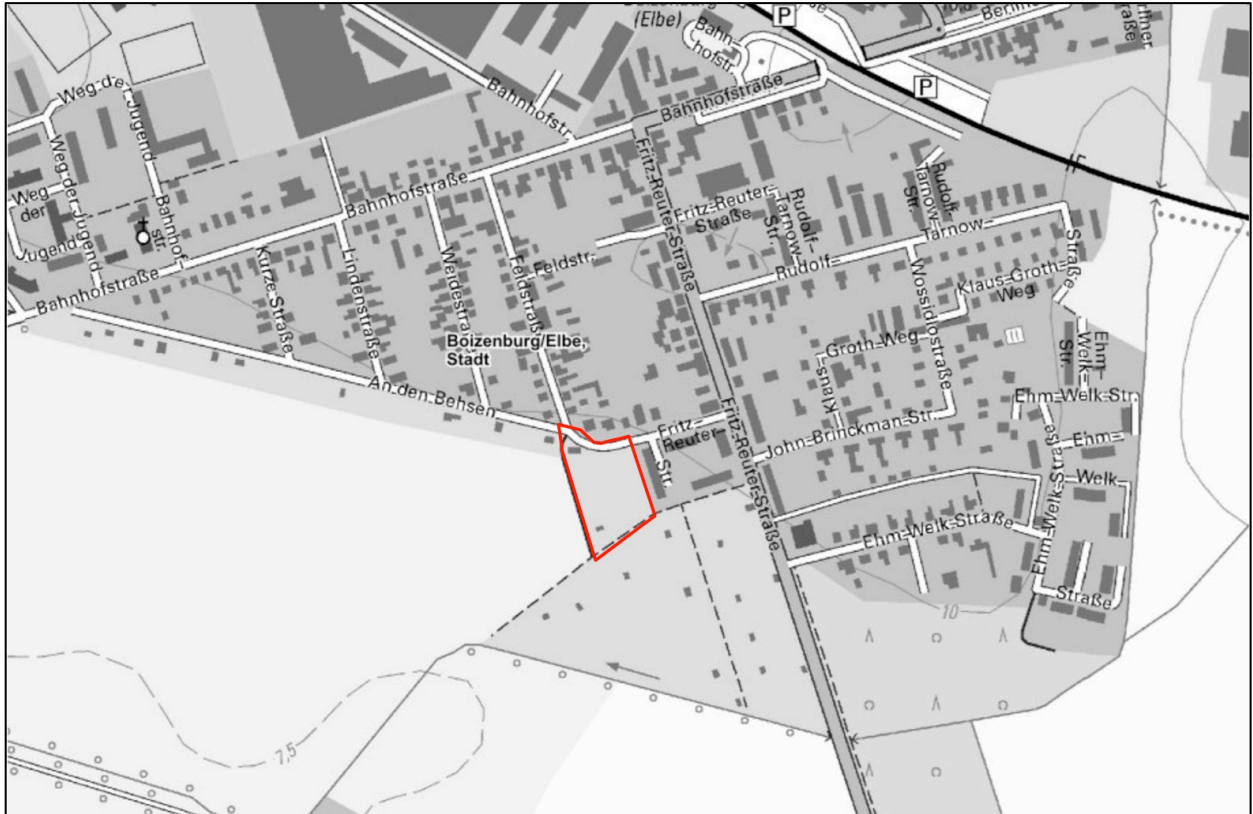


Stadt Boizenburg/Elbe
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Boizenburg Nr. 38
„An den Behsen“

Entwurf der Begründung

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



Stand Oktober 2021

Stadt Boizenburg/Elbe
Der Bürgermeister
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Boizenburg/Elbe durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-2981 2099 0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen.....	1
2.0	Übergeordnete Planungen.....	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan	4
3.0	Lage und Zustand des Plangebietes.....	5
4.0	Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	5
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
5.1	Planungskonzeption	7
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen.....	7
5.3	Erschließung	8
5.3.1	Verkehrerschließung	8
5.3.2	Technische Infrastruktur	9
5.3.2.1	Oberflächenentwässerung.....	9
5.3.2.2	Schmutzwasser.....	9
5.3.2.3	Trinkwasserversorgung	9
5.3.2.4	Energieversorgung	9
5.3.2.5	Telekommunikation	9
6.0	Sonstige öffentliche Belange.....	9
6.1	Hochwasserschutz.....	9
6.2	Grundwasser- und Bodenschutz.....	10
6.3	Kampfmittel / Altlasten.....	11
6.4	Brand- und Katastrophenschutz	12
6.5	Denkmalpflege.....	12
6.6	Immissionsschutz	13
7.0	Flächenbilanz.....	14
8.0	Umweltbericht.....	14
9.0	Planverfahren.....	14

Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Funktionsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 Maßstab 1:750,
Stand Oktober 2021, erstellt durch Plankontor Stand und Land GmbH, Am Born 6B, 22765
Hamburg

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

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

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

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist als Grundzentrum eingestuft. Sie liegt sowohl 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust, 90 km vom neuen Kreissitz Parchim, als auch 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Die Stadt liegt innerhalb der länderübergreifenden großräumigen Entwicklungsachse Hamburg - Ludwigslust (- Schwerin) - Berlin mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5. Durch den Bahnanschluss, die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung verfügt Boizenburg über eine gute Verkehrsinfrastruktur. Die Stadt Boizenburg/Elbe befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Region, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind

aufgrund guter Verkehrsverbindungen sowohl der Bahn als auch über die Autobahn, zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden. Zusammen mit der Vergrößerung des Flächenbedarfs je Haushalt, der steigenden Anzahl der Haushalte durch zunehmende „Vereinzelung“ und der o.g. Wanderungsgewinne ergibt sich ein moderater Bedarf an Wohnbauflächenreserven. Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 01.09.2020 11.276 Einwohner (Hauptwohnsitz, 5,5 % Zuwachs gegenüber Juni 2018). Sie ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hagenow, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert. Der Stadtbereich südlich der B 5 und damit auch der Stadtteil Bahnhof befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich südlich der B 5 entlang der Elbe erstreckt.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den B-Plan Nr. 38 „An den Behsen“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Boizenburg/Elbe dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört (vgl. ebd., S. 31). Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Stadt Boizenburg/Elbe mit dem Stadtteil Bahnhof in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für Tourismus. Da die überplante Fläche bisher weder landwirtschaftlich genutzt wurde, noch eine touristische Funktion hatte, steht die geplante bauliche Nutzung nicht im Widerspruch zu dem Nutzungsvorbehalt für Landwirtschaft und Tourismus.

Da die Stadt Boizenburg/Elbe als Grundzentrum eingestuft ist, hat Wohnungsbautätigkeit hier Vorrang vor den umgebenden ländlichen Gebieten, allerdings unter der Maßgabe, dass der Innenentwicklung Vorrang gegeben wird und Zersiedelung vermieden werden soll (vgl. ebd., S. 46). Diesbezüglich sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Ziel 4.1 (6) LEP M-V – Vermeidung von Zersiedlung: „Der Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.“

Grundsatz 4.1 (3) LEP M-V – Konzepte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung: „Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.“

Ein weiterer Aspekt der Zentrenfunktion ist die Bereitstellung einer Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (auch Lebensmitteleinzelhandel), der Naherholung dienenden Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie allen weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. ebd., S. 26). Die Stadt Boizenburg/Elbe wird dem ländlichen Raum zugeordnet,

der so gesichert und weiterentwickelt werden soll, dass es zu einer Bildung eines attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraums kommt (vgl. ebd., S. 32).

Von zentraler Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 ist der Grundsatz 5.4.3 (1) LEP M-V: „Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere mit Angeboten der Kindertagesförderung sichergestellt werden.“ Ebenso ist nach Grundsatz 5.4.3 (2) LEP M-V eine Versorgung mit Einrichtungen für Familienangebote sicherzustellen.

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. ebd., S. 21). Nachrangig zum Landesentwicklungsprogramm ist das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Beachtung der raumordnerischen Belange heranzuziehen.

2.2 Regionalplanung

Nachrangig zum Landesentwicklungsprogramm ist das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Beachtung der raumordnerischen Belange heranzuziehen. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist somit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten. Von der 44. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde am 20.03.2013 eine Neufassung des Kapitels 6.5 „Energie“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der dritten Stufe der Beteiligung fand bis zum 02.11.2021 statt. Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Teil des Stadtgebietes südlich der B 5-Ortsumgehung befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als untere Naturschutzbehörde wahr.

Im RREP WM wird explizit darauf hingewiesen, dass Boizenburg/Elbe zum Mittelzentrum entwickelt werden soll. (vgl. RREP WM, Kap. 3.2.2 (4), S.43) Begründet wird dieses wie folgt:

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

Folgende Ziele und Grundsätze des RREP WM sind bei der Ansiedlung einer Einrichtung für die Kindertagesförderung von Bedeutung:

Grundsatz 6.1 (1) RREP WM – gleichwertige Lebensverhältnisse: „In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen

Infrastruktur bedarfsorientiert, gut erreichbar und sozial verträglich in guter Qualität vorgehalten werden. Dabei soll eine Grundversorgung mindestens in den Zentralen Orten gewährleistet werden.“

Grundsatz 6.3.3 (1) – Kinder- und Jugendbetreuung: „Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung sollen in allen Gemeinden, zumindest jedoch in den Zentralen Orten und sonstigen Schulstandorten, zur Verfügung stehen. Sie sollen in dünn besiedelten ländlichen Räumen auch bei ge-ringer Auslastung möglichst ortsnahe vorgehalten werden.

Durch Grundsatz 4.1 (2) und 4.2 (4) des LEP M-V wird die Aufgabe auf Seiten der Regionalplanung in Bezug auf die flächensparende Siedlungsentwicklung durch ein regionales Flächenmanagement gefestigt. Dadurch wird sichergestellt, dass regionale und örtliche Besonderheiten bei der kommunalen Entwicklung berücksichtigt werden (vgl. ebd., S. 46).

2.3 Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 38 „An den Behsen“ am 13.12.2018 stellt der Flächennutzungsplan in seiner rechtswirksamen Fassung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Landwirtschaft dar, wobei die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt sind. Südlich des Plangebietes ist die Fläche entsprechend der real vorhandenen Nutzung als Grünfläche/Kleingärten dargestellt. Die Fläche für Landwirtschaft ist, wie auch die angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiete, aufgrund ihrer Höhenlage bei ca. 9,0 m bis 10,0 m NHN ein Hochwasserüberschwemmungsgebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW 200). Die Fläche wurde in der Vergangenheit allerdings nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern stellte eine ungenutzte Fläche mit Ruderalvegetation dar. Westlich des Plangebietes schließt direkt die Entwicklungszone des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe MV an.

Damit widerspricht die Errichtung einer Kindertagesstätte den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sodass dieser geändert werden muss, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB gerecht zu werden. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, deren Verfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 12.05.2016 begonnen hat, wurde der Teilbereich „An den Behsen“ als Änderungsfläche 6.4 in die Planungen aufgenommen und wird in Form eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit zwei Flächen durchgeführt. Danach wurde per Beschluss der Stadt Boizenburg/Elbe die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes um vier Flächen erweitert, unter denen sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Änderungsfläche 6.4 befindet. Ziel der Änderung ist die Darstellung von 7.000 qm Fläche für Gemeinbedarf, für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Im September 2019 erfolgte der Beschluss über den überarbeiteten Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Dezember 2019 bis Januar 2020 durchgeführt. Im weiteren Verfahren wurde entschieden, zwei weitere Änderungsflächen in die 6. Änderung des Flächennutzungsplans einzubeziehen. Aufgrund von Änderungen innerhalb einiger Änderungsflächen und der Aufnahme der zusätzlichen Änderungsflächen, ist geplant, dass am 16.12.2021 von der Stadtvertretung der Beschluss gefasst wird, die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

3.0 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt von Boizenburg/Elbe im südlichen Teil des Stadtteils Bahnhof, der direkt an der B 195 liegt. Bahnhof ist einer von acht Ortsteilen der Stadt Boizenburg/Elbe. Die zu überplanende Fläche liegt in direkter Siedlungsrandlage, wobei das Umfeld durch Wohnnutzungen und Kleingartenanlagen geprägt ist, die auch südlich des Plangebietes zu finden sind. Im B-Plan wird die gesamte Fläche zwar als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, trotzdem wird es möglich sein, drei im südlichen Teil des Plangebietes noch vorhandene Kleingärten, für eine Übergangszeit, im Bestand zu erhalten.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine dreigeschossige Mehrfamilienhaus-Wohnanlage in Form eines geöffneten Baublocks, der eine zentrale private Grünfläche umgibt. Die Flurstücke 411 und 412 sowie Teile aus Flurstück 415 (Fritz-Reuter-Straße) der Flur 38 in der Gemarkung Boizenburg bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der somit ca. 8.000 qm umfasst. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Fläche planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereichsfläche zu bewerten.

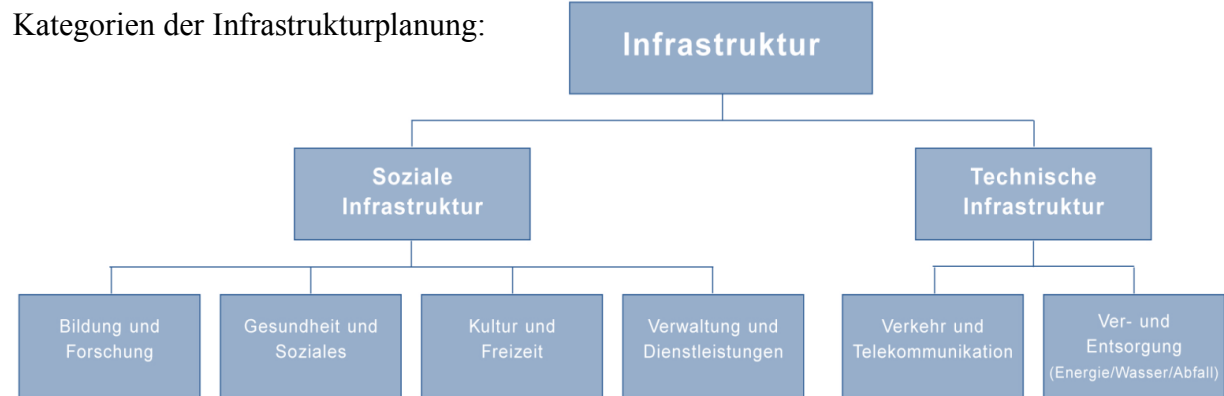
Eine Teilfläche der Fritz-Reuter-Straße/An den Behsen im Norden wurde in den B-Plangeltungsbereich einbezogen, um die Erschließung des Plangebietes über eine öffentliche Verkehrsfläche sicher zu stellen. Auf dieser Fläche befindet sich im Norden des Plangebietes eine Garagenanlage, wo die insgesamt 6 Garagen an Mieter der an der Fritz-Reuter-Straße gelegenen Mietwohnblöcke vermietet sind. Die erschließende Gemeindestraße (Fritz-Reuter-Straße) ist zweispurig mit Asphaltdeckschicht ausgebaut und soll im Wesentlichen nicht verändert werden. Der südlich angrenzende größte Bestandteil des Geltungsbereiches (Teile aus den Flurstücken 411 und 412) besteht aus einer Fläche mit ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren. Im südlichen Teil des Flurstücks 411 befinden sich noch Kleingärten, die aber für den Fall einer Auffassung bereits mit überplant werden. Topographisch betrachtet ist das Plangebiet weitgehend eben auf einer Höhe zwischen etwa 8,80 bis 10,00 m ü. NHN. Auch westlich und südlich der Flurstücke 411 und 412 befinden sich Verkehrsflächen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Die Verkehrsfläche westlich der Kita-Fläche ist weiterhin als Fläche für landwirtschaftlichen Verkehr erforderlich. Für diese Nutzung ist kein weiterer Wegeausbau erforderlich. Der Weg im Süden des Plangebietes dient der Erschließung der Kleingärten. Auch hier ist kein Wegeausbau erforderlich. Westlich des Plangebietes schließt sich die Entwicklungszone des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe MV an, die sich aktuell als intensiv genutzte Wiesenfläche (Fettwiese) darstellt.

4.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt zentral zur 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 in ca. 40 Minuten zum Hauptbahnhof Hamburg. Somit liegt die Stadt Boizenburg/Elbe für viele in einer noch als verträglich empfundenen Pendel-Distanz. Die steigende Einwohnerzahl stellt die Stadt Boizenburg/Elbe vor die Herausforderung, entsprechend die notwendige Infrastruktur zur

Daseinsvorsorge anzupassen und damit nicht unerhebliche anfallende Kosten zu bewältigen. Aus der politischen Diskussion auf Landes- und Bundesebene stellt sich heraus, inwieweit Kommunen und Landkreise bei der Bereitstellung der Infrastruktur finanziell unterstützt werden können. Folgende Grafik stellt die unterschiedlichen Kategorien der Infrastrukturplanung dar:



Eine Kita zählt zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen, die kleinräumig mit kurzen Wegen erreichbar sein sollten. Das gilt für die Zuwegung zu Fuß, per Fahrrad, aber gerade im ländlichen Raum auch mit dem PKW. Für die Standortentscheidung junger Familien spielt unter anderem die Verfügbarkeit eines Kita-Platzes vor Ort eine wichtige Rolle, da damit indirekt auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf am neuen Wohnstandort verbunden ist. Zudem ist seit dem 1. August 2013 rechtlich festgehalten, dass jedes Kind ab dem ersten Lebensjahr Anspruch auf einen öffentlich geförderten Betreuungsplatz hat und dieser von den Eltern eingeklagt werden kann. Aktuell hat es sich bei der Nachfrage nach Baugrundstücken in Boizenburg bereits in mehreren Fällen als Standortnachteil herausgestellt, dass ansiedlungswilligen Familien keine Kita-Plätze zugesagt werden konnten, da sich diese Familien dann für einen anderen Ort zur Neuansiedlung entschieden haben.

Die vorliegenden Bedarfsanmeldungen zeigen konkret den Handlungsbedarf an, wobei die Stadt nicht zwingend als Träger fungieren muss. Dennoch fällt es in ihre Planungshoheit, entsprechende Baurechte zur Errichtung geeigneter Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, die dann auch zeitnah zur Realisierung zur Verfügung stehen. Dieses ist das Hauptplanungsziel des vorliegenden Bebauungsplans. Gleichzeitig geht es darum, geeignete und ausreichende Spiel- und Bewegungsflächen zu schaffen, die vom Kita-Gebäude aus direkt zugänglich sind. Ein weiteres Thema ist die Planung einer zweckmäßigen und sicheren Erschließung von der Fritz-Reuter-Straße/An den Behsen aus, die sowohl eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage als auch genügend Stellplätze und eine sogenannte „Kiss-and-Ride-Anlage“ sicherstellt.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Die gesamte Fläche der Flurstücke 411 und 412 der Flur 38 der Gemarkung Boizenburg mit insgesamt 6.316 qm Fläche wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Hierin ist auch die 1.420 qm große Fläche der drei im Süden noch vorhandenen Kleingärten enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass im 1. Schritt die Flächen der Kleingärten noch nicht als Kita-Freiflächen benötigt werden. Sie werden aber als Kita-Fläche festgesetzt, um eine spätere Kita-Freiflächenenerweiterung zu ermöglichen. Somit stehen vorerst 4.897 qm für Kita, Vorfahrten und Freiflächen zur Verfügung. Beim vorläufigen Erhalt der Kleingärten und dem Bau einer 730 qm Grundfläche umfassenden Kita wären noch ca. 1.745 qm Spiel- und Bewegungsfläche auf der Südwestseite der Kita vorhandenen und weitere ca. 250 qm Obst- und Gemüsegarten für die Kita. Ein weiterer Aspekt der Planungskonzeption ist der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der Spielfläche und der Kleingärten (siehe Umweltbericht).

Insgesamt soll die Kita zukünftig für ca. 120 Kinder ausgelegt sein. In einem ersten Bauabschnitt wird zunächst ein kleiner Baukörper mit ca. 730 qm Grundfläche realisiert, in dem entsprechend weniger Kinder betreut werden können. Die Konzeption sieht vor, dass das Gebäude zukünftig nach Süden erweitert werden kann, um je nach Bedarf in der Stadt Boizenburg/Elbe mehr Kapazitäten für die Kinderbetreuung zur Verfügung zu stellen. Im Falle einer Erweiterung werden die südlich gelegenen Kleingärten zurückgebaut, um auch dann noch eine genügend große Freifläche zu haben. Die geplante großzügig nutzbare Freifläche für die Kindertagesstätte stellt für den pädagogischen Betrieb eine hohe Wertigkeit dar und stärkt die Attraktivität dieses Kita-Standortes.

Nordwestlich der Fläche für Gemeinbedarf „Kita“ wird die jetzt am südlichen Rande der Straße „An den Behsen“ genutzte bauliche Anlage mit 6 Garagen, noch aus DDR-Zeiten nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um damit das städtebauliche Ziel zu formulieren, das diese Garagen kurz- bis mittelfristig abgerissen werden sollen und dort eine kleine verkehrsflächenbegleitende Grünanlage mit 3 anzupflanzenden mittel- bis großkronige Laubbäumen entstehen soll.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

Für die Errichtung der Kita wird als Gebietskategorie eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Eine Gemeinbedarfsfläche ist kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Dennoch ist mit der Flächendarstellung „Gemeinbedarf“ gemäß Nr. 4.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ Zweckbestimmung Kita eine planungsrechtlich eindeutige Festsetzung getroffen. Der geplante Standort des Kita-Gebäudes wird mit einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der Standort des Hauptgebäudes befindet sich im Norden des Plangebietes damit die Freiflächen und der Übergang von Innen nach Außen sind nach Süden und Westen zur Sonne hin orientieren können. Somit ist auch sichergestellt, dass die Spiel-/Bewegungsflächen ein Maximum an Belichtung erhalten. Weiterhin wird der von der Kita-Freifläche ausgehende Kinderlärm durch das Kita-Gebäude zusätzlich von den Wohnungen in den östlich angrenzenden Mietwohnblöcken abgeschirmt.

Das in der Planzeichnung dargestellte Baufeld 1 ermöglicht die Überbauung mit einer Grundfläche von bis zu 850 qm. Im Funktionsplan wurde entsprechend des Hochbauentwurfes ein

Gebäude mit 730 qm Grundfläche dargestellt. Für das Kita-Gebäude wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten. Die Bauweise gemäß § 22 BauGB wird als abweichend festgesetzt, da die Bebauung zwar einerseits freistehend geplant ist, aber in ihrer Kantenlänge die für eine offene Bauweise zulässigen 50 Meter überschreiten kann. Eine geschlossene Bauweise würde zwar einen Baukörper von über 50 Meter Länge beinhalten, aber auch eine Grenzbebauung. Eine solche ist in dieser Planung nicht vorgesehen.

Zur Gestaltung einer kindgerechten und funktionalen Freifläche werden verschiedene Festsetzungen im Sinne von Größenbegrenzungen der Nebengebäude getroffen. Nach Möglichkeit ist eine Hügelaufschüttung zur Modellierung einer interessanten Spielumgebung zulässig. Dies kann dann in Abstimmung mit dem Bauherren im Rahmen einer Freiflächengestaltung multifunktional entworfen werden, um die Außenfläche der Kita effizient zu nutzen. Zusätzlich wird die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für Spiel-, Geräte- und Unterstellhäusern getroffen, damit die Spielfläche nicht durch potentielle raumgreifende Gebäude zugebaut wird.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Die Gemeinbedarfsfläche wird über die Straße „An den Behsen“ bzw. „Fritz-Reuter-Straße“ erschlossen, die mit einer zweispurigen Asphaltdeckschicht funktional ausgebaut ist. Die unbefestigten Wege westlich und südlich des Plangebietes müssten vorher entsprechend ausgebaut werden und sind auch wegen ihres geringen Querschnitts ungeeignet. Die Zufahrt zum Kita-Grundstück erfolgt dann als private Zufahrt auf dem Grundstück.

Da somit eine Schleifenerschließung für PKW als Option ausfällt wird die Vorfahrt der Kita als Wendeanlage mit einem Durchmesser von 13 Metern organisiert. Dieser Wendepplatz mit einem Radius von 6,5 m ist ausreichend, da im Norden, direkt an der Straße „An den Behsen“ der Müllstandort festgesetzt wird und Entsorgungsfahrzeuge nicht in die Kita-Vorfahrt einfahren müssen. Diese wird, zusammen mit den erforderlichen Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Darin enthalten ist auch ein Bring- und Abholbereich für kurzzeitiges Halten direkt vor dem zukünftigen Kita-Gebäude. Zusätzlich sind hauptsächlich für Mitarbeiter/innen der Kita insgesamt 14 Stellplätze in 90°-Aufstellung vorgesehen.

Für den öffentlichen Fuß- und Radwegeverkehr ist zur Durchquerung des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung ein 2,50 m breiter Weg vorgesehen, der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen ist. Der separat geführte Weg soll eine funktionale Alternative zum im ländlichen und kleinstädtischen Raum üblichen Bringen und Abholen der Kinder mit dem Pkw anbieten, hier insbesondere für den Fahrradverkehr.

Ein konkreter Übersichtplan mit der Angabe der Park- und Stellflächen, der Wendeanlage, des Abfallentsorgungsplatzes, der Lage der Kita-Zufahrt und Stellflächen für den Hol- und Bringverkehr der Eltern ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erarbeiten. Die hierfür notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

5.3.2 Technische Infrastruktur

5.3.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von 850 qm sowie aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den Flächen versickern kann.

5.3.2.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das in der Straße „An den Behsen“/ „Fritz-Reuter Straße“ liegende Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Boizenburg/Elbe, durch welches dieses zum Klärwerk der Stadt geleitet wird.

5.3.2.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Elbe, welches sich ebenfalls im Straßenzug „An den Behsen/Fritz-Reuter-Straße“ befindet. Bei Erweiterung der Trinkwasserleitung/en ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit eine Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Probe/n hat beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Außenstelle Schwerin) zu erfolgen.

5.3.2.4 Energieversorgung

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

5.3.2.5 Telekommunikation

Im Ortsteil Bahnhof der Stadt Boizenburg/Elbe befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, an die über die öffentliche Verkehrsfläche der Fritz-Reuter-Straße angeschlossen werden kann.

6.0 Sonstige öffentliche Belange

6.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwasser gefährdeten Gebiet, Überschwemmungsgebiet Polder Boizenburg. Der Winterpolder Boizenburg wird durch die Elbdeiche gegen ein Hochwasser der Elbe geschützt. Das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 2015 beträgt am Pegel Boizenburg 11,37 m ü. NHN. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände sind nicht auszuschließen. Bei einem Versagen der Deiche wird das Baufeld überschwemmt. Im Hochwasserfall muss außerdem mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser gerechnet werden.

Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Vorläufige Berechnungsergebnisse des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ergeben, dass bei einem Versagen der

Hochwasserschutzanlagen das zur Bebauung geplante Gebiet um bis zu 2 m (11,85 m NHN) überflutet werden könnte.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Diesen Vorgaben entsprechend ist die Kita hochwassersicher zu bauen.

In Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurden durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Hochwassergefahren- und Risikokarten für die Elbe und Rückstaugebiet erstellt. Demnach ist der Bereich des geplanten Baufeldes bei einem Hochwasserereignis HW200 (200jährlich wiederkehrendes Ereignis) durch Überschwemmen gefährdet.

6.2 Grundwasser- und Bodenschutz

Folgende Auflagen und Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz sind bei der konkreten Realisierungsplanung zu berücksichtigen:

1. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
2. Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
3. Die Zwischenlagerung / Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
4. Bodenmieten sind nicht zu befahren.
5. Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
6. Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten.
7. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.
8. Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.

9. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
10. Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

6.3 Kampfmittel / Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise zu möglichen Kampfmitteln, Altlasten oder zu Altlastenverdachtsflächen. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Mit der Unteren Abfallbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für die Änderungsflächen besteht kein begründeter Verdacht auf Kampfmittelbelastung des Planungsraumes.

Vorsorglich wird ebenfalls auf Folgendes hingewiesen:

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich und sollten rechtzeitig vor Bauausführung eingeholt werden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2 „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8 „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“,

D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

6.4 Brand- und Katastrophenschutz

Folgende Hinweise zur Löschwasserentsorgung sind zu berücksichtigen und im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu beachten:

1. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten. Insbesondere die Planstraße und der geplante Wendekreis sind gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V auszubilden.
2. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden ist konkret und aktuell nachzuweisen. Hierbei sind alle Entnahmestellen im Bereich von 300 m zu erfassen. Die Standorte und die Förderleistungen der Löschwasserentnahmestellen sind im Plan darzustellen und in die textliche Begründung aufzunehmen. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist die Genehmigung des Wasserversorgungsbetriebes einzuholen und dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz - Bereich vorbeugender Brandschutz vorzulegen.
3. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

6.5 Denkmalpflege

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale oder Einzeldenkmale. Daher sind lediglich folgende Hinweise zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen

bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

6.6 Immissionsschutz

Folgende Hinweise und Auflagen zum Immissionsschutz sind zu berücksichtigen und auf der Ebene der konkreten Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

1. Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Boizenburg/Elbe für den Bereich an den Behsen werden Grünflächen als Flächen für den Gemeindebedarf mit der Nutzung als Kindertagesstätte ausgewiesen. Die nächstgelegene fremdgenutzte Wohnbebauung befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets maßgebend. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)nicht überschritten werden.
2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist, so dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
5. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.
7. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
8. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
9. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
10. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

11. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.
12. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen die oben genannten Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

Der Lärm spielender Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in einem Wohngebiet oder in der Nähe eines Wohngebietes angelegter Kinderspielplatz im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist.

7.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Baufeld 1 Fläche für Gemeinbedarf	0,63 ha
2. Öffentliche Verkehrsflächen	0,17 ha
<u>3. öffentliche Grünfläche (als Verkehrsbegleitgrün)</u>	<u>0,02 ha</u>
Plangebiet Gesamtfläche	<u>0,82 ha</u>

8.0 Umweltbericht

Für die Berücksichtigung von Natur und Landschaft wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Boizenburg/Elbe Nr. 38 „An den Behsen“ parallel ein Umweltbericht erstellt. Der Entwurf des Umweltberichts wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

9.0 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Boizenburg/Elbe Nr. 38 „An den Behsen“ (Kita) gefasst. Gemäß § 2a BauGB wird als Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erstellt.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 03.06.2020 wurde auf Grundlage des Vorentwurfes der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 29.06.2020 bis zum 31.07.2021 im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe durchgeführt. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis der Abwägung konnte festgestellt werden, dass in den Planunterlagen zum

Bebauungsplan Nr. 38 „An den Behsen“ in der Planzeichnung (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) keine wesentlichen Änderungen erforderlich sind. Darüber hinaus erfolgten redaktionelle Ergänzungen im Entwurf der Begründung und im Entwurf des Umweltberichtes.

Daher ist es geplant, dass in der Sitzung der Stadtvertretung am 16.12.2021 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst wird, damit anschließend die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die einmonatige Auslegung der Planunterlagen im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Stand Oktober 2021

gez. Harald Jäschke
- Der Bürgermeister -
Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg