

Stadt Boizenburg/Elbe
Landkreis Ludwigslust-Parchim

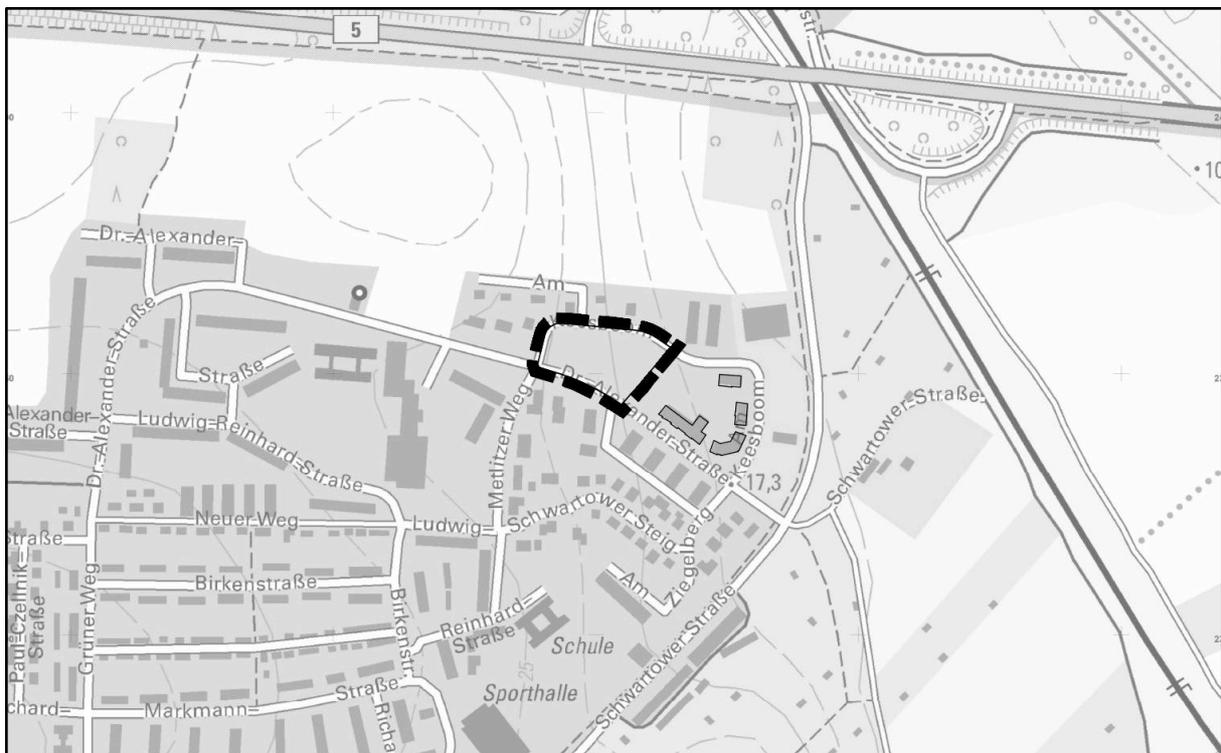
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“

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

Planverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im vereinfachten Verfahren

Begründung

Satzungsfassung



Stand Januar 2022

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	Flächennutzungsplan	3
2.3	Verfahrensführung nach § 13a 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	Gestalterische Festsetzungen / Grünordnerische Festsetzungen	6
5.5	Erschließung	7
5.5.1	Verkehrsererschließung	7
5.5.2	Stellplätze.....	7
5.5.3	Technische Infrastruktur	8
5.5.3.1	Oberflächenentwässerung.....	8
5.5.3.2	Schmutzwasser.....	8
5.5.3.3	Trinkwasserversorgung	8
5.5.3.4	Löschwasserversorgung	8
5.5.3.5	Energieversorgung	9
5.5.3.6	Telekommunikation	9
5.6	Belange des Denkmalschutzes.....	10
5.7	Belange des Bodenschutzes / Kampfmittelbelastung / Altlasten.....	10
5.8	Belange des Immissionsschutzes.....	12
6.0	Flächenbilanz	13
7.0	Belange von Natur und Landschaft	14
7.1	Arten- und Biotopschutz.....	14
7.2	Anpflanzgebote, Gehölzschutz und Dachbegrünung	14
8.0	Planverfahren	15

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 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458);

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 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 5. 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 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 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Boizenburg/Elbe Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“ im März 2021 stellte der Flächennutzungsplan in seiner rechtswirksamen Fassung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Daher steht das Planvorhaben nicht im Widerspruch zur derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan und entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe. Gleichzeitig liegt die Fläche außerhalb des Hochwasserüberschwemmungsgebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW 200).

2.3 Verfahrensführung nach § 13a BauGB

Auf dem ca. 0,6 ha großen Gebiet der Änderungssatzung sind in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Boizenburg/Elbe Nr. 6 aus dem Jahre 1993 zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im Westen ein WA-Gebiet mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen, offener Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Das östliche Allgemeine Wohngebiet ist ebenfalls in offener Bauweise und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, allerdings mit einer GFZ von 0,8 und nur zwei Vollgeschossen als Höchstmaß.

In der Planzeichnung der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes sind die beiden Allgemeinen Wohngebiete bisher so festgesetzt, dass sie von einer ca. 450 qm großen Grünfläche getrennt werden. Da die berücksichtigte Stromfreileitung in der ursprünglichen Planfassung nun schon lange nicht mehr vorhanden ist und die Grünfläche nur dem Schutz dieser Freileitung diene und momentan auch keine grüne Wegeverbindung darstellt, soll diese Grünfläche im Zuge der erstrebten Erweiterung wegfallen und in das WA-Gebiet einbezogen werden.

Da die Überschreitungen der Baugrenzen so erheblich sind, dass keine Befreiung von der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, ist es erforderlich, ein Satzungsverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Das wesentliche Ziel der Planänderung ist eine veränderte Festsetzung der Baugrenzen, die eine Bebauung mit dem geplanten Gebäudekomplex an der Straße Am Keesboom ermöglicht.

Da weder die Art der baulichen Nutzung noch die GRZ verändert werden soll und mit der Planung eine bauliche Innenentwicklung erfolgt, welche der Versorgung von Wohnraum dient, kann das Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Somit kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Ebenfalls entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und es wird kein Umweltbericht erstellt.

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 Rechtsgrundlage 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, also der Geltungsbereich der 5. Änderung, zwischen Dr.-Alexander-Straße und Am Keesboom unbebaut blieb. Dort befinden sich im Jahre 2021 einige Erdhügel, die von Erdaushüben aus anderen Stellen stammen und grundsätzlich durch den Bau von Wohnhäusern im östlichen Teil geprägte Flächen. Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich auch die ganz im Westen des Baugebietes liegende Fläche, die sich jedoch nicht im Eigentum des jetzigen Vorhabenträgers befinden (Flurstücke 326/18, 325/21, 325/25), in den Geltungsbereich der 5. Änderung einzubeziehen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 6 umfasst folgende Flurstücke der Flur 21 der Gemarkung Boizenburg:

315/32 (teilw.), 315/138, 315/139, 315/140, 315/141 (teilw.), 325/7 (teilw.), 325/20 (teilw.), 325/21, 352/22, 325/23, 325/24, 325/25, 325/26 (teilw.), 326/16 (teilw.), 326/17, 326/18, 326/19 (teilw.), 327/21, 327/22 (teilw.).

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 Stadt 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 Stormarn, 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.

Im Jahre 2020 wurde das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“ eingeleitet, mit dem Ziel, die Baugrenzen im östlichen Teil der ehemaligen Planfassung so zu verändern, dass ein Gebäudekomplex aus zwei dreigeschossigen

Wohnhäusern entstehen kann. Etwa zum gleichen Zeitpunkt hat der jetzige Grundstücksbesitzer und Vorhabenträger für seine im Besitz befindlichen Flurstücke im westlichen Bereich des Gebiets des Bebauungsplanes Nr. 6 und westlich angrenzend an die Änderungsflächen der 4. Änderung begonnen, Hochbauentwurfplanungen zu erstellen. Aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entstand dann auch der Wunsch von Seiten des Grundstücksbesitzers für die eigenen Flächen ein Änderungsverfahren durchzuführen, um auch hier eine den aktuellen Bedürfnissen angepasste wohnbauliche Entwicklung zu verfolgen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beabsichtigt der Vorhabenträger ein gegenüber der ursprünglichen Planungskonzeption von 1993 verändertes und städtebaulich sinnvolleres Entwurfskonzept zu realisieren, wodurch ein höheres Angebot von Wohnraum geschaffen wird. Zum einen soll durch die Einbeziehung der sich bisher in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 zwischen den beiden WA-Gebieten befindlichen ca. 450 qm großen Grünfläche ein zusammenhängendes WA-Gebiet ergeben, wodurch die Baugrenzen verändert werden können und dadurch eine größere Flexibilität für die geplanten Wohngebäude entsteht, damit die Baukörper auch in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet werden können. Ebenfalls soll die Anzahl der als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse erhöht werden. Durch die angestrebte Mehrgeschossigkeit ist es möglich, Fahrstühle wirtschaftlich vertretbar in die Wohngebäude zu integrieren.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Der Grundeigentümer der östlichen Flächen im Gebiet der Änderungssatzung beabsichtigt an der Straße „Am Keesboom“ zwei Wohngebäude mit drei Vollgeschossen zu bauen. Damit ist das Kriterium der offenen Bauweise erfüllt. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6 von 1993 sind die überbaubaren Flächen allerdings so festgesetzt, dass auf der Fläche der geplanten Gebäude eine 10,0 m breite nicht überbaubare Fläche liegt. Damit aber die Anforderungen an den heutigen Wohnungsbau erfüllt werden können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in diesem Teilbereich notwendig. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt mit seiner Planidee weitere Wohngebäude in den bereits baulich geprägten Raum zu integrieren, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Boizenburg/Elbe gerecht zu werden. Somit wird durch diese Planung das Quartier um die Dr.-Alexander-Straße ergänzt, weiterentwickelt und städtebaulich gefördert.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

Als besondere Art der baulichen Nutzung bleibt das Satzungsgebiet unverändert als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

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 ein großes Baufenster festgesetzt, damit hier bei der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude eine größtmögliche Entscheidungsfreiheit besteht. Da jedoch der Vorhabenträger beabsichtigt ein bis zu 35 m langes Gebäude in Nord-Süd-Richtung im östlichen Teil des Baufenster zu bauen, ist das Baufenster entsprechend dimensioniert. Im westlichen Teil des Baufensters soll ein Gebäude mit einer Gebäudekantenlänge von um die 15 m das Bauvorhaben ergänzen. Dieses soll dann mit Balkonen und Außenterrassen erweitert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung von maximal zulässigen drei Vollgeschossen bestimmt. Somit wird den Festsetzungen der östlich angrenzenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entsprochen, so dass sich das Gebiet der 5. Änderung ebenfalls gut in die Umgebung einfügt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird in der Änderungssatzung von 2 auf 3 Vollgeschosse erhöht. Trotz der Erhöhung der Vollgeschosse passen sich damit die Gebäude in ihrer Höhe in die baulich vorgeprägte Umgebung ein und erzeugen damit keine übermäßige Verschattung der angrenzenden Freiflächen. Somit könnten hier bis zu 24 Wohneinheiten entstehen.

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 bei der konkreten Hochbauplanung zu ermöglichen.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Parallel zur Dr.-Alexander-Straße war in der Planzeichnung der alten B-Planfassung von 1993 auf dem WA-Gebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Boizenburg festgesetzt. Im Rahmen der Bearbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 haben die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH, als Rechtsnachfolger der Stadtwerke Boizenburg, die genaue Lage der vorhandenen Leitungen ermittelt, die deutlich näher an der Verkehrsfläche verlegt wurden, als in der alten B-Planfassung festgesetzt war. Daher wird auch in dieser Änderungssatzung davon ausgegangen, dass es notwendig ist, ein 3,0 m breites Leitungsrecht direkt parallel zur Verkehrsfläche festzusetzen.

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.

5.4 Gestalterische Festsetzungen / Grünordnerische Festsetzungen

Da gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Daher wurde die grünordnerische Festsetzung III/1.3 aufgenommen, dass insbesondere offene Stellplatzflächen ausschließlich in teildurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

Zusätzlich wird durch die gestalterische Festsetzung II / 1.1 b) bestimmt, dass die Dächer von baulichen Nebenanlagen (z.B. Schuppen, überdachte Fahrradständer, etc.) und die Dächer von Carports als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit maximal 15° Neigung zu bauen sind. Diese Festsetzung wird durch die grünordnerische Festsetzung III / 1.2 ergänzt, dass ausschließlich die Dächer der Carports als Gründächer anzulegen sind.

Damit die Wohngebäude sich weiterhin in die Dachlandschaft der unmittelbaren Umgebung einfügen, wird bei der gestalterischen Festsetzung II / 1.1 a) festgesetzt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit mindestens 20° und höchstens 45° Dachneigung anzulegen sind. Dort ist somit der Bau von Gründächern nicht möglich. Ebenfalls werde Festsetzungen zu den Dachfarben und Dachaufbauten getroffen, um das bestehende städtebauliche Ortsbild zu bekräftigen und in seinen Grundzügen nicht zu ändern.

Da es geplant ist die Gebäudeeingänge nach innen orientiert zu bauen und damit dann eine Art „Hofsituation“ entsteht, wird zum Thema der Freiflächengestaltung festgesetzt, dass die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten sind und die Anlage von reinen Schotter- und / oder Steingärten nicht zulässig ist. Damit besteht dann für die künftigen Einwohner der Gebäude die Möglichkeit in direkter Lage diese Freiflächen zu nutzen. Dies wird durch den geplanten Spielplatz, welcher im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 festgesetzt ist, östlich des Plangebietes ergänzt.

5.5 Erschließung

5.5.1 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“ festzusetzen, 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 Bebauungsplanes Nr. 6 als „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die Stadt hat dann entgegen der Festsetzungen im eigenen Bebauungsplan 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.

Der Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen ist derzeit nicht geplant. Sollte sich dies jedoch im Rahmen der konkreten Detailplanung ändern, so ist es notwendig die Beschilderung von neuen Verkehrsflächen mit dem Fachdienst 33 – Bürgerservice/Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Vorfeld abzustimmen und es ist ein Beschilderungsplan zur Anordnung einzureichen.

5.5.2 Stellplätze

Insgesamt sollen bis zu 30 Stellplätze im Plangebiet entstehen. Weitere 13 offene Stellplätze sollen am südöstlichen Ende des Plangebietes mit Zufahrt von der „Dr.-Alexander-Straße“ entstehen. Westlich dieser 13 offenen Stellplätze sollen weitere 17 Stellplätze entstehen, welche jedoch mit Carports überdacht sind. Die Carports sind entsprechend den Gestalterischen Festsetzungen II / 1.1 b) anzulegen und entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen III / 1.2 zu begrünen.

5.5.3 Technische Infrastruktur

5.5.3.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sowie aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist es beabsichtigt, dass im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser gemäß § 55 WHG ortsnah versickert und dem Grundwasser zugeführt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Stellplätzen, das durch die Dachbegrünung auf den Carports nur noch vermindert anfallende Niederschlagswasser und das Niederschlagswasser von den gebietsinternen Wegen wird durch begleitende Mulden vor Ort zur Versickerung geführt. Das auf den Dächern der Wohngebäude anfallende Niederschlagswasser wird in die städtische Regenwasserkanalisation eingeleitet, die sich unterirdisch innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Am Keesboom und in der Dr.-Alexander-Straße befindet.

5.5.3.2 Schmutzwasser

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

5.5.3.3 Trinkwasserversorgung

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

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist daher mit dem FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren.

Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

5.5.3.4 Löschwasserversorgung

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sind folgende Punkte zum Brandschutz zu berücksichtigen:

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.
2. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden ist konkret und aktuell nachzuweisen. Hierbei sind alle Entnahmestellen im Bereich von 300 m zu erfassen. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist die Genehmigung des Wasserversorgungsbetriebes einzuholen und dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz - Bereich vorbeugender Brandschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim 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.

5.5.3.5 Energieversorgung

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

5.5.3.6 Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Deutschen Telekom AG, so dass bei späterer Bebauung der Anschluss an das bestehe Telekommunikationsnetz erfolgen kann. Hierzu ist ein entsprechender Antrag vom Bauherren bei der Telekom einzureichen.

Zudem werden von der Deutschen Telekom AG folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der konkreten Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten sind:

- In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).
- Es soll sichergestellt werden, dass
 - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
 - der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Gegenüber der Telekom ist es notwendig die Ausbaupläne Verfügung zu stellen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und

Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

- Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom soll vermieden werden.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Des Weiteren befindet sich ein Telekommunikationsnetz im Plangebiet der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, so dass bei späterer Bebauung auch der Anschluss an dieses bestehende Telekommunikationsnetz erfolgen kann.

Zudem wird von der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH folgender Hinweise gegeben, die im Rahmen der konkreten Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten ist:

- Sollte eine Umverlegung der bestehenden Telekommunikationsanlagen oder eine Baufeldfreimachung dieser erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen entsprechenden Auftrag, um eine Planung und die Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

5.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand oder in unmittelbarer Nähe keine Bodendenkmale und keine Baudenkmale. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, gelten folgende Hinweise:

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 Werktagen 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).

5.7 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittelbelastung / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Kampfmittel oder Altlasten. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, dass

Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen sind. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) des Plangebietes können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nachfolgend gelten folgende Auflagen und Hinweise bei konkreten Erdarbeiten:

- 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.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung / Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- 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.
- 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. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- 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.
- 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.
- 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.

5.8 Belange des Immissionsschutzes

Mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“ der Stadt Boizenburg/Elbe werden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend sind.

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.

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.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist für den Betrieb der Wärmepumpe die Einhaltung der o. g. Immissionsrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Hinweise

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

2. 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.

3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32.

Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Im Bereich um das Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befindet sich die Anlage VBG Energieverwertungs GmbH & Co. KG (BHKW 2fach), welche nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde und Bestandsschutz genießt.

Zusätzlich wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass östlich des Plangebiets (350 m Luftlinie) durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) entstehen kann.

6.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen stellen sich wie folgt dar:

	Ursprungs- fassung	5. Änderung	Differenz
1. Baugebiete			
WA-Gebiet Nr. 1	1.040	0	-1.040
WA-Gebiet Nr. 2	3.655	0	-3.655
WA-Gebiet	0	4.895	4.895
Summe Baugebiete	4.695	4.895	200
2. Verkehrsflächen			
<u>Öff. Verkehrsfläche „Dr.-Alexander-Straße“</u>			
Öffentliche Verkehrsfläche	350	560	210
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	210	0	-210
<u>Öff. Verkehrsfläche „Am Keesboom“</u>			
Öffentliche Verkehrsfläche	0	580	580
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	320	0	-320
Summe Verkehrsflächen	880	1.140	260
			0
3. Grünflächen			
Öffentliche Grünfläche	460	0	-460
			0
4. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			
Leitungsrecht Versorgungsträger Elektro	320	260	-60
Plangebiet Summe	6.035	6.035	0

7.0 Belange von Natur und Landschaft

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.

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.

7.1 Arten- und Biotopschutz

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf bodenbrütende Vogelarten im Plangebiet ist die Baustelleneinrichtung und Baufeldfreimachung innerhalb der Änderungssatzung ausschließlich im Zeitraum zwischen Mitte August und März und damit außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Die nächstgelegenen Biotope befindet sich ca. 365 m östlich des Plangebietes (Naturnahe Feldgehölze; LWL02421) bzw. ca. 365 m nördlich des Plangebietes (Naturnahe Feldhecken; LWL02430) und werden durch die Planung nicht berührt.

7.2 Anpflanzgebote, Gehölzschutz und Dachbegrünung

Anpflanzgebote

Bei einer Umsetzung der in der Planzeichnung eingezeichneten Anpflanzgebote von 18 heimischen, standortgerechten Laubbäumen, welche im Verfahren zur 5. Änderung festgesetzt werden, werden die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Anpflanzgebote für diesen Teil des Bebauungsplanes umgesetzt.

Für die Anpflanzgebote sind im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 die *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)* zu beachten. Für die Anpflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume aus der Artenliste in den textlichen Festsetzungen (Teil B) zu verwenden. Zum Schutz dieser Bäume und Gehölze im Nachgang zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 6 ist die *Satzung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken der Stadt Boizenburg/Elbe (Gehölzschutzsatzung)* zu beachten. Bei Abgang von Bäumen ist bei Ersatzpflanzungen die *Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern* zu beachten.

Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen hat in der dem Beginn der Erschließungsarbeiten des Plangebietes folgenden Pflanzperiode (November bis März) zu erfolgen.

Gehölzschutz

Die aktuellen Vorgaben zum Gehölzschutz (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) sind einzuhalten.

Die Fällung / Rodung von Gehölzen im Plangebiet der Änderungssatzung ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Carports kann außerdem die ursprünglich zu erbringende Kompensationsfläche laut HZE im Verhältnis 1 : 0,5 reduzieren. Dabei sind jedoch folgende Anforderungen für die Anerkennung zu beachten:

- Anerkennung im B-Plangebiet erfolgt nur bei zwingend festgesetzter Dachbegrünung
- Mächtigkeit der Substratdeckschicht 10 – 15 cm
- Extensive Begrünung von Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischung
- Mindestflächengröße: 200 m²

8.0 Planverfahren

Anfang des Jahres 2021 wurde vom Vorhabenträger ein Antrag auf Aufstellung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“ bei der Stadt Boizenburg/Elbe gestellt. Auf der Sitzung der Stadtvertretung vom 25.03.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“ gefasst, so dass im Nachgang gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Erstellung der Änderungssatzung durch den Grundeigentümer und Vorhabenträger abgeschlossen wurde.

Das das Planverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt wird, wurde auf der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung am 26.08.2021 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Änderungssatzung (Stand Juli 2021) gefasst und beschlossen die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 13.10.2021 im „Landkreis Express - Ausgabe Ludwigslust“ veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Änderungssatzung mit Begründung im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe in der Zeit vom 21.10.2021 bis zum 22.11.2021. Parallel dazu wurden die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.12.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom 17.11.2021 bestätigt, dass dieses Planvorhaben mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Im Ergebnis der Abwägung mussten in den Planunterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 keine Änderungen vorgenommen werden. Es erfolgten nur kleinere redaktionelle

Ergänzungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berührten. Zusätzlich wurden die weiteren gegebenen Hinweise ergänzend in die Begründung eingefügt.

Daher ist es geplant, dass am 03.03.2022 der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Dr.-Alexander-Straße Nord“ gefasst wird. Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Änderungssatzung rechtskräftig.

Stand: Januar 2022

gez. Rico Jakobeit
- Der Bürgermeister -
Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg