

Stadt Boizenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 41 „Amtsgärten/ An der Quöbbe“

Begründung zur Satzung

September 2022

Aufstellende Behörde

Stadt Boizenburg/Elbe

Kirchplatz 6 19258 Boizenburg/Elbe
Fon +49 38847 626-85 Fax +49 38847 626-93
stadt@boizenburg.de

Planbearbeiter

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung
stadtplanung**

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808670 Fax +49 30 695808680
siegmueLLer@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung zum Bauungsplan	5
1 Anlass und Ziel der Planung	5
2 Verfahren	5
2.1 Aufstellungsbeschluss	5
2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	5
2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Sonstige informelle Planungen	7
3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
3.3.2 Verkehrsentwicklungsplan	7
3.4 Kommunale Satzungen	8
3.5 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	8
3.5.1 Altlasten	8
3.5.2 Bau- und Bodendenkmale	8
3.5.3 Hochwasserschutz	9
3.5.4 Wasserschutzgebiet	10
3.5.5 Gewässer/ Gewässerrandstreifen	10
4 Plangebiet	11
4.1 Lage des Plangebiets	11
4.2 Räumlicher Geltungsbereich	11
4.3 Eigentumsverhältnisse	11
4.4 Bestandssituation	11
4.4.1 Baulicher Bestand	11
4.4.2 Topographie und Geologie	12
4.4.3 Grund- und Oberflächenwasser	12
4.4.4 Vegetation	12
4.5 Erschließung	12
4.5.1 Individualverkehr	12
4.5.2 Fußgänger und Radfahrer	12
4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	12
4.6 Technische Infrastruktur	12
4.6.1 Ver- und Entsorgung	12
4.6.2 Löschwasser	13
5 Bauungsplan und städtebauliches Konzept	13
5.1 Städtebauliches Konzept	13
5.2 Geltungsbereich	13
5.3 Art der baulichen Nutzung	13
5.4 Maß der baulichen Nutzung	14
5.4.1 Grundflächenzahl	14
5.4.2 Zahl der Vollgeschosse	14
5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	14

5.5.1	Bauweise	14
5.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.6	Abweichende Tiefen der Abstandsflächen	14
5.7	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	15
5.8	Geh- und Fahrrecht	15
5.9	Private Grünfläche	15
5.10	Immissionsschutz	15
5.10.1	Verkehrslärm	15
5.10.2	Freizeitlärm	15
5.10.3	Lichtemissionen	16
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.11.1	Flächenbefestigungen	17
5.11.2	Baum- und Strauchpflanzungen	17
5.11.3	Einfriedungen	19
5.11.4	Versickerung von Niederschlagswasser	19
5.11.5	Artenschutz	19
5.12	Örtliche Bauvorschriften	21
5.12.1	Dächer und Dachformen	21
5.12.2	Stellplätze	21
6	Auswirkungen der Planung	21
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	21
6.2	Verkehr	21
6.3	Ver- und Entsorgung	22
6.4	Natur, Landschaft, Umwelt	22
6.4.1	Arten und Biotope	22
6.4.2	Boden, Wasser	22
6.4.3	Klima, Luft	22
6.4.4	Landschafts-/ Ortsbild	22
6.4.5	Mensch	23
6.4.6	Kultur- und Sachgüter	23
6.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	23
6.5	Kosten	23
7	Flächenbilanz	23
Teil II	Rechtliche Grundlagen	24
Teil III	Anlagen	25
1	Textliche Festsetzungen	25
2	Hinweise	27
3	Kennzeichnungen	29
4	Gutachten	30

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 503 der Flur 35, hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich seines Flurstücks unter Einbeziehung der bereits bebauten Nachbargrundstücke, An der Quöbbe 1a und 1b sowie 2a, Flurstücke 235, 236 und 237, und eines Teils der ehemaligen Bahntrasse, Flurstück 232/1, beantragt. Die freie Fläche des Flurstücks 503 beträgt ca. 700 m². Der Eigentümer plant auf diesem Grundstück ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus zu errichten. Die Zufahrt soll von Norden über die Straße „An der Quöbbe“ erfolgen.

Eine im Jahr 2011 dahingehend gestellte Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Diese ist jedoch nicht mehr verbindlich, da die Frist abgelaufen und keine Verlängerung beantragt worden war.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung einer innerörtlich liegenden Fläche. Eine gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² wird nicht überschritten.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 „Amtsgärten/ An der Quöbbe“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom 23. Mai 2022 bis einschließlich 24. Juni 2022 statt.

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. Mai 2022 beteiligt.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2016 (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM 2011). Mit dem RREP WM 2011 wird das LEP M-V 2016 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen und somit für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) in den vier Planungsregionen des Landes und für die darunter angesiedelten Kommunen. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ist am 9. Juni 2016 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen und Zielen der Raumordnung) des LEP M-V 2016, wonach sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentrale Orte (4.1 Abs. 2) konzentrieren und dabei die Schwerpunkte bei Nachverdichtung und Innenentwicklung (4.1 Abs. 3 und 5) setzen soll.

3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011), in Kraft getreten am 1. September 2011, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEP M-V 2016 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in Westmecklenburg. Die verbindliche Wirkung des Programms erstreckt sich auf die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und die raumordnerischen Festlegungen im Rahmen der Karte im Maßstab 1:100.000.

Aufgrund der aktuellen hohen Baulandnachfrage in nicht zentralen Orten, befindet sich das RREP WM 2011 derzeit im Prozess der Teilfortschreibung im Kapitel der Siedlungsentwicklung (4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung) um auch in den nicht zentralen Orten eine gesteuerte Entwicklung zu ermöglichen. Mit dem Beschluss VV-01/20 der 62. Verbandsversammlung vom 10. Juni 2020 wurde der Prozess zur Teilfortschreibung eingeleitet.

Im RREP WM 2011 wird die Stadt Boizenburg/Elbe derzeit als Grundzentrum ausgewiesen, mit dem Ziel, es zu einem Mittelzentrum zu entwickeln (3.2.2 Abs. 4). Neben dem Ziel Wohnbauflächen bedarfsgerecht auf zentrale Orte zu konzentrieren (4.1 Abs. 3), entspricht auch die Erhaltung und Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen (4.1 Abs. 1) den angestrebten Entwicklungen dieses Bebauungsplans.

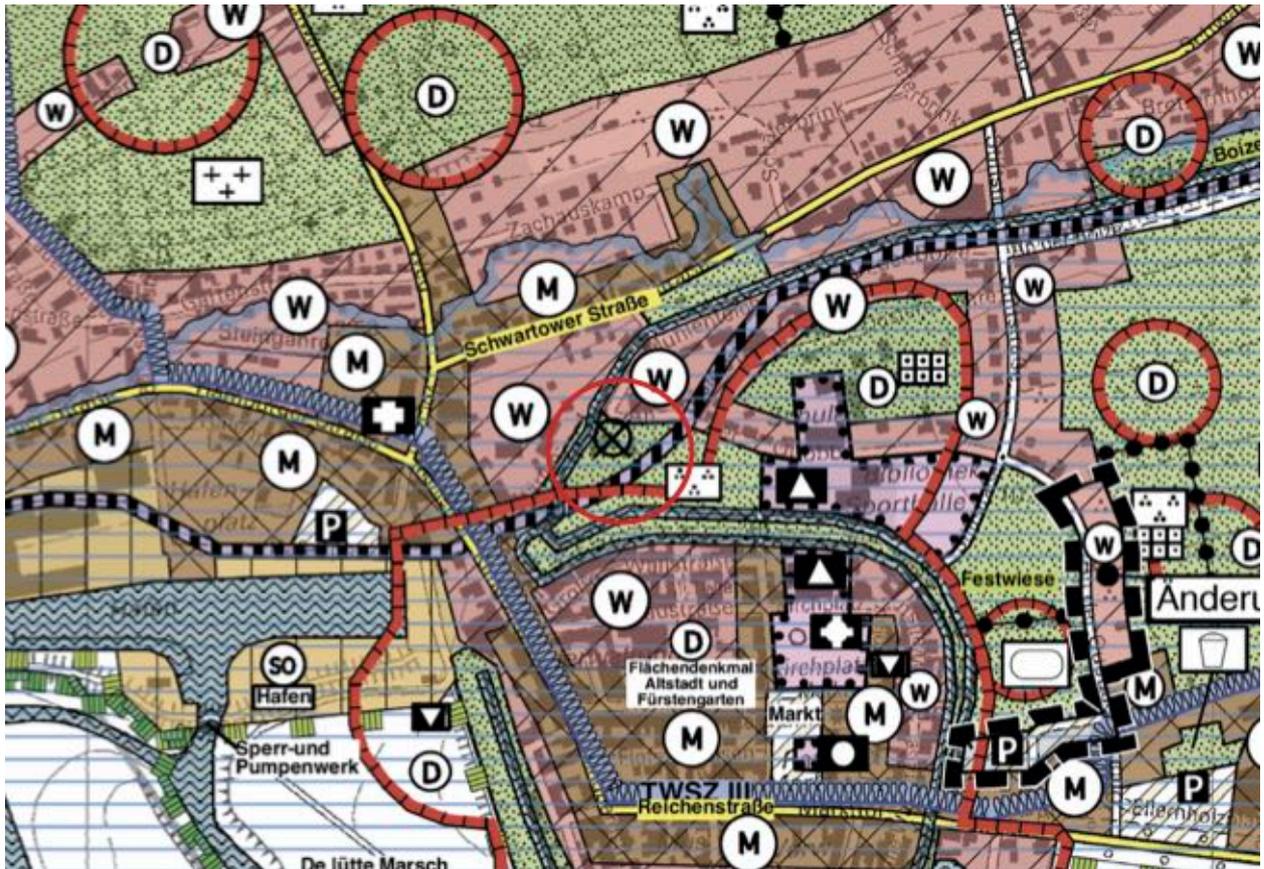
Zudem soll laut dem RREP WM 2011 die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung vorrangig behandelt werden (4.1 Abs. 2). Auch dies deckt sich mit den Zielen des Bebauungsplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Boizenburg/Elbe wurde letztmalig gemäß dem Feststellungsbeschluss vom 27. August 2015 geändert (4. Änderung).

Im rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an, am westlichen Rand des Plangebiets ist die Boize als Wasserfläche dargestellt. Südöstlich das Plangebiet begrenzend ist eine Bahnanlage dargestellt. Das Plangebiet wird insgesamt von einem Überschwemmungsgebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200) und einer Trinkwasserschutzzone Schutzzone III überlagert. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Fläche mit Signatur gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Südlich des Plangebiets ist das Bodendenkmal „Altstadt und Fürstengarten“ dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht hinsichtlich der dargestellten Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB hinsichtlich der dargestellten Art der baulichen Nutzung im Wege der Berichtigung angepasst. Damit gilt das Vorhaben dann aus dem FNP entwickelt.



Flächennutzungsplan Stand 27. August 2015 (Ausschnitt, ohne Maßstab)¹

3.3 Sonstige informelle Planungen

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Boizenburg/Elbe aus dem Jahr 2002 stellt das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung dar. Es verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder und soll als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Das ISEK wurde zuletzt im April 2017 fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt im Kern der Stadt im Bereich, der als Gebiet mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf eingestuft wird. In diesen Gebieten sollen die strukturellen Besonderheiten erhalten bleiben, aber die vorhandenen Defizite und Schwachstellen aufgewertet bzw. beseitigt werden. Die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen nimmt im ISEK eine zentrale Rolle ein.

3.3.2 Verkehrsentwicklungsplan

Das Verkehrsentwicklungskonzept 2030 der Stadt Boizenburg/Elbe, zuletzt überarbeitet im Februar 2017 analysiert den Bestand der verkehrlichen Strukturen, identifiziert Bereiche und Themen mit Handlungsbedarf und nennt Maßnahmen um die nachhaltige Entwicklung der Stadt Boizenburg/Elbe als Wohn-, Wirtschafts- und Kulturstandort zu unterstützen. Die Handlungsziele sind die Förderung des Zufußgehens, des Radverkehrs und des ÖPNVs. Des Weiteren ein leistungsfähiges Straßennetz, die Attraktivierung des Stadt-/ Straßenraums und die Integration innovativer Mobilitätsansätze.

¹ Plangrundlage Stadt Boizenburg/Elbe

3.4 Kommunale Satzungen

Folgende Satzungen der Stadt Boizenburg/Elbe sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen der Abwasserbeseitigung – Abwassersatzung - der Stadt Boizenburg/Elbe vom 20. Mai 2008, zuletzt geändert am 13. Dezember 2019
- Satzung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken in der Stadt Boizenburg/Elbe (Gehölzschutzsatzung) vom 1. März 2004

3.5 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.5.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befand sich ein Tanklager, welches zum größten Teil überbaut wurde. Der Standort ist im Altlastenkataster des Landkreises LWL-PCH unter der Bezeichnung 5 021, Gemarkung Boizenburg, Flur 35, Flurstücke 235-237, 503, registriert. Das Objekt ließ sich im Jahr 2000 nur bedingt sanieren. Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) 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.

Im FNP für die Stadt Boizenburg/Elbe ist die Fläche gekennzeichnet. Sie wurde im Rahmen der Errichtung der heute an der Straße „An der Quöbbe“ stehenden Wohngebäude saniert.

Sollten im Rahmen der Planung konkreter Vorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim mitzuteilen.

3.5.2 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Der südliche Rand des Plangebiets wird von dem Bodendenkmal „Altstadt und Fürstengarten“ tangiert. Im Plangebiet selbst sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

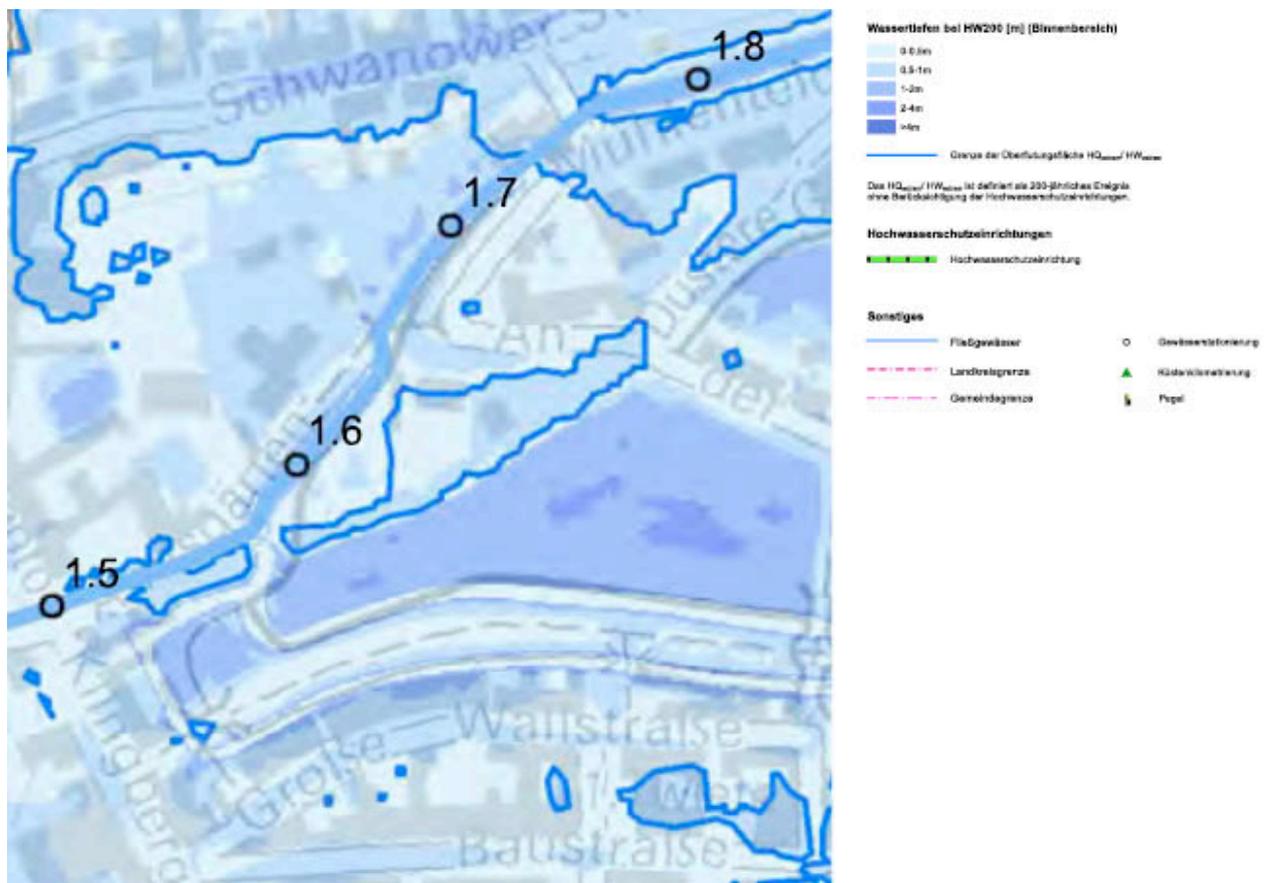
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen (§ 11 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V sind entdeckte Funde mindestens für

den Zeitraum von einem Jahr zu Forschungszwecken ablieferungspflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3.5.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU Westmecklenburg) eingestuftes Hochwasserüberschwemmungsgebiets mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200). Dieser Einstufung zufolge tritt eine Überflutung des Gebiets mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren oder einem Extremereignis ein.

Das Gebiet wird durch die Elbdeiche geschützt, die Oberkante der Deiche liegt aktuell im Mittel bei + 11,60 m ü.NHN (Meter über Normalhöhennull). Eine Hochwassergefahr besteht in Boizenburg vor allem durch die Elbe, da die Boize bei Elbhochwasser entsprechend gesteuert wird.



Hochwassergefahrenkarte - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis)/ Extremereignis²

Den aktuellen Berechnungsergebnissen der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG-Projekt „Einheitliche Grundlagen für die Festlegung der Bemessungswasserspiegellagen der Elbe auf der frei fließenden Strecke in Deutschland“, 2021) folgend, beträgt der Wasserstand für den geltenden eisfreien Bemessungsabfluss von 4.545 m³/s (HO 100 am Pegel Wittenberge) am Pegel Boizenburg 11,47 m ü.NHN. (s. Stellungnahme StALU vom 20. Juni 2022) Dieser Wasserstand bildet den Bemessungswasserstand. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht auszuschließen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet,

² Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 10. August 2021

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. Es wird empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden auf einem Niveau von > 11,47 m ü.NHN vorzusehen.

Das Hochwasser-Risiko ist grundsätzlich 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. Da ein o.g. Extremereignis nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit eintritt erfolgen keine expliziten Festsetzungen im Plan.

3.5.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des 1987 festgesetzten Wasserschutzgebiets Boizenburg (MV_WSG_2630_01). Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Boizenburg ist zu beachten.

3.5.5 Gewässer/ Gewässerrandstreifen

Die angrenzend, westlich des Plangebiets verlaufende Boize ist gemäß § 48 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Gewässer I. Ordnung sind gemäß § 49 LWaG im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Unterhaltungslast gemäß § 40 WHG i. V. m. § 63 LWaG liegt beim Land Mecklenburg-Vorpommern.

Gemäß § 38 WHG ist entlang oberirdischer Gewässer ein Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen einzuhalten. Nach § 38 Abs. 3 WHG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 5 m breit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann der Gewässerrandstreifen durch die zuständige Behörde mit einer angemessenen Breite festgelegt werden.

Das in diesem Fall zuständige Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU Westmecklenburg) setzt in diesem Bereich der Boize einen Gewässerrandstreifen von 2,5 m Breite – gemessen von der Böschungsoberkante – fest. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zudem ist es gemäß § 38 Abs. 4 WHG im Gewässerrandstreifen verboten Grünland in Ackerland umzuwandeln, standortgerechte Bäume und Sträucher sowohl zu entfernen als auch neuzupflanzen, mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen und der Umgang mit zugelassenen Anlagen, die nicht zur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

4 Plangebiet

4.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße „An der Quöbbe“, der Boize und einer stillgelegten Bahnstrecke ca. 50 m nördlich der die historische Altstadt der Stadt Boizenburg/Elbe umgebenden Wallanlage.



Plangebiet³

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 232/1 (tlw.), 235, 236, 237 und 503 der Flur 35 der Gemarkung Boizenburg. Er wird im Norden von der Straße „An der Quöbbe“, im Westen von der Boize und im Osten bzw. Süden von einer ehemaligen Bahnstrecke begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,25 ha.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich, mit Ausnahme des Flurstücks 232/1, welches sich in städtischem Eigentum befindet, in privatem Eigentum.

4.4 Bestandssituation

4.4.1 Baulicher Bestand

Das Plangebiet ist im nordöstlichen Bereich an der Straße „An der Quöbbe“ mit einem Doppelhaus, einem Einfamilienhaus sowie zugehörigen Nebengebäuden bebaut. Zufahrten, Wege und

³ Plangrundlage: Geodatenviewer GDI-MV, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff am 11. August 2021

Stellplätze sind zur Straße „An der Quöbbe“ ausgerichtet und versiegelt. Der südwestliche Teil des Plangebiets ist unbebaut.

Südlich bzw. östlich grenzt eine ehemalige Bahntrasse an das Plangebiet, die jedoch dauerhaft außer Betrieb genommen wurde. Diese hat südwestlich des Plangebiets die Boize über eine Bahnbrücke gequert.

4.4.2 Topographie und Geologie

Das Plangebiet steigt von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 10 m ü.NHN auf ca. 11,30 m ü.NHN an.

4.4.3 Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächenwasser. Westlich des Plangebiets verläuft jedoch in unmittelbarer Nähe die Boize (gemäß § 48 LWaG Gewässer 1. Ordnung) in Nord-Süd-Richtung. Südlich des Plangebiets verläuft entlang der historischen Wallanlagen eine Grabenanlage.

4.4.4 Vegetation

Der südwestliche, unbebaute Bereich des Plangebiets ist durch Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern, Wiesenflächen sowie Ruderalvegetation geprägt. Richtung Südosten wird das Plangebiet durch eine Baumreihe von einer dahinterliegenden Grünanlage samt Spiel- und Sportfläche getrennt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind bis auf einige Hecken keine weiteren Vegetationsstrukturen vorhanden.

4.5 Erschließung

4.5.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den Individualverkehr (IV) erfolgt von Norden über die Straße „An der Quöbbe“.

4.5.2 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über die Straße „An der Quöbbe“. Separate Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden.

4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umkreis von ca. 200 m befinden sich zwei Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), die derzeit von der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH (VLP) bedient werden. In östlicher Richtung befindet sich die Haltestelle „An der Quöbbe“ in ca. 200 m Entfernung und in nördlicher Richtung in ca. 100 m Luftlinie befindet sich die Station Schwartower Straße. An beiden Stationen verkehren mehrere Buslinien, die das Plangebiet zum einen mit dem Bahnhof Boizenburg und zum anderen mit den umliegenden Ortsteilen verbinden.

4.6 Technische Infrastruktur

4.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über in der Straße „An der Quöbbe“ liegende Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Gasleitungen gesichert. Diese müssen in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern in das Gebiet hinein verlängert und evtl. verstärkt werden.

4.6.2 Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (M-V BrSchG) muss die Gemeinde eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) nachweisen.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt über das städtische Hydrantennetz, wobei im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung darauf zu achten ist, dass dabei Hydrantenabstände von ca. 100 m (gemäß Merkblatt W 331 der DVGW) einzuhalten sind. Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung sind mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen und im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Herstellung der Hydranten auch nachzuweisen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

5 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den südwestlichen, bislang unbebauten Bereich des Plangebiets, die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit bis zu vier Wohneinheiten vor. Die an der Straße „An der Quöbbe“ stehenden Wohngebäude sollen gesichert werden. Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke soll von Norden über die Straße „An der Quöbbe“ erfolgen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ein auf der ehemaligen Bahnfläche liegender Streifen, der schon heute durch die angrenzenden Wohnnutzungen geprägt wird, als private Grünfläche festgesetzt.

5.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel der Sicherung einer langfristigen, nachhaltigen Entwicklung des Plangebiets erreicht werden kann.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Entgegen den Darstellungen des FNP der Stadt Boizenburg/Elbe wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Dies entspricht der Nutzungsstruktur der Umgebung. Allgemein zulässig sind demnach gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen im Umfeld geeignetere, besser zugeschnittene und besser erreichbare Flächen zur Verfügung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Büros) können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen der Planung des jeweiligen Vorhabens der Nachweis geführt wird, dass die das Wohnen z. B. im Hinblick auf die Verkehrsbelastung nicht stören.

TF 1.1 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

5.4.1 Grundflächenzahl

Die GRZ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen GRZ und der baulichen Struktur im Umfeld des Plangebiets.

5.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO mit drei Geschossen festgesetzt. Dabei ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss auszubilden. Damit soll eine Anpassung geplanter Bebauungen an die Umgebungsstruktur erreicht werden.

Die Ausformung des obersten Geschosses als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) als örtliche Bauvorschrift konkretisiert.

5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

5.5.1 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der das Plangebiet umgebenden Bebauungsstruktur und der Lage zum östlich angrenzenden Freiraum gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 LBauO M-V einhalten.

5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um der Errichtung und damit der Stellung von Gebäuden Spielraum einzuräumen, wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt.

5.6 Abweichende Tiefen der Abstandsflächen

Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts des Flurstücks 503 wird für dieses zur Ermöglichung einer sinnvollen Bebauung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in Richtung Boize eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Auf dem Flurstück 503 darf demnach an die Flurstücksgrenzen mit den Flurstücken 233 und 504 bis zu 1,5 m herangebaut werden.

Nachbarschaftliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt, da die angrenzenden Grundstücke nicht überbaut werden dürfen. Da die entsprechenden Grundstücke nicht bebaut sind, treten im Sinne der Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch keine negativen Auswirkungen von außen auf (z. B. Verschattung). Die Regelungen den Gewässerstrandstreifen betreffend werden nicht beeinträchtigt. Anforderungen aus weiteren Vorschriften (z. B. Erreichbarkeit durch die Feuerwehr) müssen bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

TF 2 Auf dem Flurstück 503 darf an die Flurstücksgrenzen mit den Flurstücken 233 und 504 bis zu 1,5 m herangebaut werden.

§ 9 Abs. 2a BauGB

Grundlage für die Festsetzung ist ein Testentwurf für das Flurstück 503 unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange, d.h. der Einhaltung eines notwendigen Abstands gemäß Landesbauordnung zu angrenzenden bebauten, privaten Grundstücken.

Hinsichtlich der möglicherweise auf das Flurstück 232/1 (ehemalige Bahnlinie) fallenden Abstandsflächen entstehen keine Konflikte. Das Flurstück ist nicht bebaut und wird als private Grünfläche, d.h. nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

5.7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Der das Plangebiet tangierende Gewässerrandstreifen von 2,5 m beiderseits der Boize (gemessen ab Böschungsoberkante) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Auf dieser Fläche ist lediglich die Anlage von Zuwegungen zulässig, die auch zur notwendigen Pflege des Gewässers überfahren werden dürfen. Der Schutz von Bestandsbäumen ist zu gewährleisten.

TF 3 Die von Bebauung freizuhaltende Fläche darf durch Wege überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.8 Geh- und Fahrrecht

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landes Mecklenburg-Vorpommern belegt, um die Zuwegung zur Boize und deren Pflege zu gewährleisten.

TF 4 Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.9 Private Grünfläche

Die im Plangebiet befindlichen Wohnnutzungen haben sich teilweise, z. B. mit Terrassen, bis auf die südlich angrenzende, ehemalige Bahnfläche (Flurstück 232/1) ausgedehnt. Um diese Situation zu klären, wird ein Streifen von 4 m gemessen zur nordwestlichen Grundstücksgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Privatgärten festgesetzt. Die Fläche darf nicht überbaut werden, je Grundstück ist jedoch eine Terrasse von maximal 15 m² zulässig.

TF 5 Innerhalb der Privatgärten ist je Grundstück eine Terrasse von maximal 15 m² Größe zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.10 Immissionsschutz

5.10.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt ca. 100 m von den Durchgangsstraßen Klingbergstraße im Westen sowie der Schwartower Straße im Norden entfernt. Zwischen diesen Straßen und dem Plangebiet befinden sich mehrere Bebauungsreihen, sodass von keinen beeinträchtigenden Immissionen durch Verkehrslärm auszugehen ist. Angrenzend zum Plangebiet verlaufen die Straßen „Amtsgärten“ und „An der Quöbbe“, die lediglich der Erschließung der umgebenden Flächen dienen.

5.10.2 Freizeitlärm

Südöstlich des Plangebiets grenzt eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet an, in der auch Spielanlagen vorhanden sind. Ausgehend von diesen Nutzungen ist mit Freizeitlärm zu rechnen,

welcher auf das Plangebiet einwirkt. Diese von diesen Anlagen ausgehenden Lärmimmissionen werden jedoch als sozialadäquat und damit hinnehmbar eingestuft, da sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

5.10.3 Lichtemissionen

Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen sollten durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Plangebiet zur Beleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Amber-LED-Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht ohne Blauanteile im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zu verwenden. Der Strahlungswinkel der künstlichen Lichtquelle hat zur maximalen Ausnutzung des Nutzlichtes, aber minimaler störender Fernwirkung bei 0 bis 70 Grad zu liegen. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtgehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind zur Vermeidung störender Beleuchtung angrenzender Flächen nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet, Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Bislang unversiegelte Flächen werden versiegelt und Vegetationsstrukturen beseitigt. Artenschutzrechtliche Belange sind betroffen, da potentielle Habitate von Tieren verloren gehen. Im Plangebiet werden Maßnahmen vorgesehen, die die entstehenden Eingriffe minimieren sollen.

5.11.1 Flächenbefestigungen

Grundsätzlich wird zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 1 BauGB die zulässige Befestigung von Stellplätzen und Wegen eingeschränkt. Dementsprechend müssen diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Der Schutz von Bestandsbäumen ist zu gewährleisten. Eingriffe in den Wurzelraum ggf. gesetzlich geschützter Gehölze (Wurzelraum = Gehölztraufbereich + 1,5 m) sind unzulässig und insbesondere die Zuwegungen außerhalb des Wurzelbereiches anzuordnen.

TF 6.1 Stellplätze und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.11.2 Baum- und Strauchpflanzungen

Um auch zukünftig eine nachhaltige Durchgrünung des Plangebiets mit gebietstypischen Bäumen zu gewährleisten, muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB je begonnene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 auf dem Grundstück gepflanzt, erhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden. Für darüber hinausgehende Baumpflanzungen, wozu auch Obstbäume gehören können, sind Arten der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden. Obstbäume sind in den ersten Jahren durch jährliche Schnittmaßnahmen fachgerecht zu erziehen, die sogenannte Öschbergkrone ist bevorzugt zu entwickeln.

TF 6.2 Je begonnene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für darüber hinausgehende Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die weitere Begrünung der nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wird nicht explizit geregelt, da dies gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V geregelt ist. Für Strauchpflanzungen sind grundsätzlich Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

TF 6.3 Für Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzen entsprechen den in der Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern des Biosphärenreservatsamts Schaalsee-Elbe aufgeführten Arten.

Pflanzliste 1

- Gehölze I. und II. Ordnung/ Bäume

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Betula pendula, Sand-Birke
Betula pubescens, Moorbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Populus nigra, Schwarzpappel
Quercus petraea, Trauben-Eiche

Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix fragilis, Bruch-Weide
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus domestica, Speierling
Sorbus tominalis, Elsbeere
Taxus baccata, Eibe
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus laevis, Flatter-Ulme

Pflanzliste 2

- Sträucher und Großsträucher

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum, Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus padus, Gew. Traubenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Pyrus communis syn. Pyraister, Wildbirne
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Salix aurita, Ohrweide
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix triandra, Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3

- Alte, regionaltypische Sorten zur Obstbaumpflanzung und Anlage von Streuobstwiesen

Äpfel, u. a.: Altländer Pfannkuchenapfel, Baumanns Renette, Berliner Schafsnase, Brettacher, Danziger Kantapfel, Doberaner Borsdorfer Renette, Finkenwerder Prinzenapfel, Fürst Blücher, Geflammtter Kardinal, Gelbe Schleswiger Renette, Gelber Richard, Goldparmäne, Görlitzer Nelkenapfel, Gravensteiner, Großer Rheinischer Bohnapfel, Grüner Fürstenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Pommerscher Krummstiel, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen

Birnen, u. a.: Andenken an den Kongress, Augustbirne, Bardowicker Speckbirne, Blumenbachs Butterbirne, Conference, Doppelte Phillipsbirne, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Graf Moltke, Muskatellerbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Petersbirne, Speckbirne

Pflaumen, Zwetschen, Renekloden, u. a.: Anna Späth, Frühe Fruchtbare, Gelbe Eierpflaume, Graf Althanns Reneklude, Große Grüne Reneklude, Hauszwetsche, Kleiner Gelbroter Spilling (Katharinenpflaume), Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Ziparthe

Kirschen, u. a.: Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Morellenfeuer, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Quitten, u. a.: Bereczki-Birnenquitte, Konstantinopler Apfelquitte

5.11.3 Einfriedungen

Zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für Kleintiere werden geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern, die ein Unterkriechen ausschließen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen.

TF 6.4 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedungen müssen grundsätzlich ohne Bodenanschluss hergestellt werden und einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten, um ein Unterkriechen von Kleintieren z. B. Igel zu gewährleisten. So wird ein Beitrag zum Schutz der örtlichen Fauna geleistet. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

5.11.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Um lokale ökologische Funktionen des Natur- und Wasserhaushaltes zu stärken, ist grundsätzlich, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, eine Versickerung des auf den Grundstücken und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets, einer Ableitung in angrenzende Flächen vorzuziehen.

Inwieweit anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden kann, wird im Rahmen der Umsetzung von Planungen untersucht. Sollte die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein bzw. erheblich erschwert sein, ist gemäß § 25 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 21 Abs. 2 Nr. 3 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) das Einleiten von Grund-, Quell- und Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer (hier: Boize) mit Ausnahme von Talsperren, Rückhalte- und Speicherbecken zulässig, sofern das zugeführte Wasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, das Gewässer zu verunreinigen oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften herbeizuführen, und sofern der Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.

5.11.5 Artenschutz

Im Jahr 2020 und 2021 wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen mehrerer Begehungen des Plangebiets und dessen Umfelds untersucht und in einem Abschlussbericht ausgeführt.⁴ Im Rahmen von Kartierungen wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) untersucht, sowie die Vegetations- und Gehölzbestände ermittelt.

Nachweise eines **Reptilienvorkommens (Zauneidechse)** konnten nicht erbracht werden, sodass ein artenschutzrechtlicher Konflikt bezüglich dieser Artengruppe nicht zu erwarten ist.

⁴ Abschlussbericht Artenschutzrechtliche Prüfung für den B-Plan Nr. 41 „An der Quöbbe-Amtsgärten“, Stadt „Boizenburg/Elbe“, LEWATANA – Consulting Biologists, Rullstorf, 22. Juni 2021

Innerhalb der **Brutvogelkartierungen** konnten insgesamt 29 Arten nachgewiesen werden, von denen zwei als planungsrelevant zu betrachten sind. Diese kamen allerdings nur als Nahrungsgast und Überflieger ohne engen Raumbezug vor. Alle anderen erfassten Vogelarten können als eine Gruppe der „ungefährdeten Brutvögel mit Siedlungs-, Hecken- und Waldbindung“ zusammengefasst werden, bei denen es sich um allgemein häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten mit derzeit günstigem Erhaltungszustand handelt. So sind insgesamt, bei der Betrachtung der Vögel, artenschutzrechtliche relevante Wirkungen in erheblichem Maße nicht erkennbar. Jedoch ist eine Bauzeitenregelung zu empfehlen, um eine Verletzung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Demnach sollte eine Entfernung von Gehölzen nicht während der Brutzeit erfolgen.

Über die **Fledermausuntersuchungen** wurden insgesamt mindestens zehn Fledermausarten nachgewiesen. Die gebäudebewohnende Art Zwergfledermaus wurde dabei am häufigsten erfasst, gefolgt von der Rauhaut- und der ebenfalls gebäudeaffinen Breitflügelfledermaus. Aufgrund fehlender geeigneter Strukturen konnten Fledermausquartiere innerhalb des USG gänzlich ausgeschlossen werden, so dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht erfüllt werden. Durch die Bebauung wird ein Jagdgebiet für Fledermäuse, insbesondere der Zwerg-, Rauhaut- und Breitflügelfledermaus, durch die Flächeninanspruchnahme zumindest teilweise entwertet oder auch zerstört.

Von einem Jagdgebiet essentieller Bedeutung ist nicht auszugehen, vor allem vor dem Hintergrund der im Umfeld außerhalb des Untersuchungsgebietes vorhandenen, störungsärmeren Gewässer und Grünlandstrukturen, die als Jagdhabitats deutlich hochwertiger als die zu überbauende Fläche zu beschreiben sind. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Fledermauspopulationen ist demnach durch den Wegfall des Jagdgebietes nicht zu erwarten. Die an das USG angrenzende „Boize“ stellt eine Leitlinie verschiedener strukturgebundener Fledermausarten, insbesondere der sehr lichtsensiblen Arten der Gattung „*Myotis*“, zwischen ihren Quartieren und Jagdgebieten dar. Vor allem ist ein Transfer zu den südwestlich und südlich gelegenen Grünlandflächen der Elbtallandschaft und Sudeniederung, die als bedeutsame Jagdhabitats einzuschätzen sind, zu vermuten. Eine anlagebedingte Zerschneidung bzw. Barrierewirkung für Fledermäuse ist möglich, wenn im Rahmen des Bauvorhabens eine dauerhafte Beleuchtung im Bereich des Ufers der „Boize“ am Rand des USG geplant ist. So sollte zur Vermeidung eines Eintretens von Verbotstatbeständen bei der Errichtung des Mehrfamilienhauses auf eine direkte Beleuchtung der Wasserfläche verzichtet werden. Insgesamt ist auf eine „fledermausfreundliche“ Beleuchtung zu achten.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen der untersuchten Artengruppen (Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechse)) zu erwarten. Durch das Planvorhaben werden unter den genannten Voraussetzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Damit stehen dem Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Artenschutzhinweis

Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z. B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der folgende artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für beson-

ders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

5.12 Örtliche Bauvorschriften

5.12.1 Dächer und Dachformen

Die bauliche Ausformung des obersten Vollgeschosses wird zur Einpassung der geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V festgesetzt. Das oberste Vollgeschoss soll sich von den darunterliegenden abheben. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung, dass bei mehrgeschossiger Bebauung das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss auszubilden ist.

Als Dachgeschoss ist das Geschoss eines Gebäudes anzusehen, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt wird. Dabei muss die Dachneigung zwischen 20° und 45° liegen. Untergeordnete Bauteile (z. B. Gauben) sowie Nebenanlagen dürfen davon abweichende Dachneigungen oder Dachformen aufweisen, da von ihnen in der Regel keine prägenden Wirkungen ausgehen.

Als Staffelgeschoss ist das Geschoss eines Gebäudes anzusehen, welches umlaufend um mindestens 1 m von der darunterliegenden Fassade zurückspringt. Untergeordnete Bauteile (z. B. Treppenhäuser) dürfen davon abweichen.

TF 7.1 Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss auszubilden. Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 45° oder Geschosse die umlaufend um mindestens 1 m von der darunterliegenden Fassade zurückspringen. Untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen dürfen andere Dachneigungen oder Dachformen aufweisen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

5.12.2 Stellplätze

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V im Bebauungsplan festgesetzt. Je Wohneinheit muss ein Stellplatz nachgewiesen werden

TF 7.2 Je Wohneinheit muss ein Stellplatz nachgewiesen werden.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 LBauO M-V

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Bebauung und die Nutzungen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets im Bestand gesichert. Der südwestliche Teil ist unbebaut und ungenutzt. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen zu befürchten.

6.2 Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung ist kein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen können den zusätzlich entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über im öffentlichen Straßenraum liegende Leitungen gesichert. Diese müssen in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern in das Gebiet hinein verlängert und evtl. entsprechend verstärkt werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet selbst ohne nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen versickert werden oder nach geltenden Rechtsvorschriften abgeleitet werden.

6.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Fläche jedoch dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

6.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung ist u. U. mit Baumfällungen sowie einem Verlust weiterer Vegetationsstrukturen (Sträuchern und Ruderalvegetation) verbunden. Der Vegetationsverlust wird durch notwendige Baumpflanzungen bzw. die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen ausgeglichen. Insgesamt ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs als relativ gering einzuschätzen.

Durch das Planvorhaben werden unter den genannten Voraussetzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Damit stehen dem Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

6.4.2 Boden, Wasser

Mit Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt bzw. Bodenfunktionen beeinträchtigt. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Flächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potentiellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der in der Vergangenheit eingetretenen Veränderungen als relativ gering einzustufen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Herstellung von Flächenbefestigungen können verlorene Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung teilweise ausgeglichen werden.

6.4.3 Klima, Luft

Durch die geplante offene Bebauungsstruktur sowie Baum- und Strauchpflanzungen wird es nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft kommen.

6.4.4 Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist zu ca. 50 % baulich vorgeprägt. Durch die geplante Neubebauung verändert sich der Gebietscharakter nicht maßgeblich. Um das Ortsbild zu wahren orientieren sich Höhenfestsetzungen und gestalterische Festsetzungen an umgebenden Bebauungsstrukturen. Es werden keine prägenden Bäume gefällt. Der Verlust von Bäumen wird durch Neupflanzungen ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild werden nicht befürchtet.

6.4.5 Mensch

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und stellt auch aufgrund des geringen Bauumfangs keine zusätzliche Lärmbelastung dar. Die Lärmbelastungen aus dem Umfeld werden aufgrund der innerörtlichen Lage als hinnehmbar eingestuft.

6.4.6 Kultur- und Sachgüter

Mit der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter z. B. Baudenkmale berührt.

6.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich im Zuge der Nachverdichtung werden potenziell andere, unbebaute Flächen im Randbereich des Ortes vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamtstädtisch betrachtet ist das Vorhaben damit positiv zu bewerten.

6.5 Kosten

Die Übernahme der der Stadt Boizenburg/Elbe im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans entstehenden Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Boizenburg/Elbe und dem Grundstückseigentümer geregelt.

7 Flächenbilanz

	Fläche	GRZ (inkl. Überschreitung)	zulässige Grundfl.	Geschosse	mögliche Geschossfl.
Allgemeines Wohngebiet	1.995 m ²	0,4 (0,6)	1.197 m ²	3	2.394 m ²
Private Grünfläche	477 m ²				
Summe	2.472 m ²				

Teil II Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)

Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V – BRSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

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 den Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch den neu gefassten Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011), November 2011

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Boizenburg/Elbe, Juni 2015

Teil III Anlagen

1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Abweichende Tiefe von Abstandsflächen

TF 2 Auf dem Flurstück 503 darf an die Flurstücksgrenze mit den Flurstücken 233 und 504 bis zu 1,5 m herangebaut werden.

§ 9 Abs. 2a BauGB

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

TF 3 Die von Bebauung freizuhaltende Fläche darf durch Wege überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Geh- und Fahrrecht

TF 4 Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21

Private Grünfläche

TF 5 Innerhalb der Privatgärten ist je Grundstück eine Terrasse von maximal 15 m² Größe zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6.1 Stellplätze und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.2 Je begonnene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für darüber hinausgehende Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

TF 6.3 Für Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.4 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 7.1 Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss auszubilden. Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 45° oder Geschosse die umlaufend um mindestens 1 m von der darunterliegenden Fassade zurückspringen. Untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen dürfen andere Dachneigungen oder Dachformen aufweisen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

TF 7.2 Je Wohneinheit muss ein Stellplatz nachgewiesen werden.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

- Gehölze I. und II. Ordnung/ Bäume

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Betula pendula, Sand-Birke
Betula pubescens, Moorbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Populus nigra, Schwarzpappel
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix fragilis, Bruch-Weide
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus domestica, Speierling
Sorbus tominalis, Elsbeere
Taxus baccata, Eibe
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus laevis, Flatter-Ulme

Pflanzliste 2

- Sträucher und Großsträucher

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum, Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus padus, Gew. Traubenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe

Pyrus communis syn. Pyraister, Wildbirne
Rhamnus carthaticus, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Salix aurita, Ohrweide
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix triandra, Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3

- Alte, regionaltypische Sorten zur Obstbaumpflanzung und Anlage von Streuobstwiesen

Äpfel, u. a.: Altländer Pfannkuchenapfel, Baumanns Renette, Berliner Schafsnase, Brettacher, Danziger Kantapfel, Doberaner Borsdorfer Renette, Finkenwerder Prinzenapfel, Fürst Blücher, Geflammtter Kardinal, Gelbe Schleswiger Renette, Gelber Richard, Goldparmäne, Görlitzer Nelkenapfel, Gravensteiner, Großer Rheinischer Bohnapfel, Grüner Fürstenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Pommerscher Krummstiel, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen

Birnen, u. a.: Andenken an den Kongress, Augustbirne, Bardowicker Speckbirne, Blumenbachs Butterbirne, Conference, Doppelte Phillipsbirne, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Graf Moltke, Muskatellerbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Petersbirne, Speckbirne

Pflaumen, Zwetschen, Renekloden, u. a.: Anna Späth, Frühe Fruchtbare, Gelbe Eierpflaume, Graf Althanns Reneklude, Große Grüne Reneklude, Hauszwetsche, Kleiner Gelbroter Spilling (Katharinenpflaume), Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Ziparthe

Kirschen, u. a.: Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Morellenfeuer, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Quitten, u. a.: Bereczki-Birnenquitte, Konstantinopler Apfelquitte

2 Hinweise

Bodendenkmale

Der südliche Rand des Plangebiets wird von dem Bodendenkmal „Altstadt und Fürstengarten“ tangiert.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen (§ 11 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V sind entdeckte Funde mindestens für den Zeitraum von einem Jahr zu Forschungszwecken ablieferungspflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserüberschwemmungsgebiets mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HW200). Dieser Einstufung zufolge tritt eine Überflutung des Gebiets mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren oder einem Extremereignis ein. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG 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. Es wird empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden auf einem Niveau von > 11,47 m ü.NHN vorzusehen.

Artenschutz

- Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung bzw. Fällung und Entfernung von Bäumen und Vegetation ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

- Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

- Einfriedungen

Einfriedungen müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen

Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen sollten durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.

4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunklungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Plangebiet zur Beleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Amber-LED-Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht ohne Blauanteile im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zu verwenden. Der Strahlungswinkel der künstlichen Lichtquelle hat zur maximalen Ausnutzung des Nutzlichtes, aber minimaler störender Fernwirkung bei 0 bis 70 Grad zu liegen. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtgehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind zur Vermeidung störender Beleuchtung angrenzender Flächen nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet, Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Boizenburg. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets ist zu beachten.

Satzungen

Die Abwassersatzung der Stadt Boizenburg/Elbe ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Gehölzsatzung der Stadt Boizenburg/Elbe ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3 Kennzeichnungen

Alllasten

Innerhalb des Plangebiets befand sich ein Tanklager, welches zum größten Teil überbaut wurde. Der Standort ist im Alllastenkataster des Landkreises LWL-PCH unter der Bezeichnung 5 021, Gemarkung Boizenburg, Flur 35, Flurstücke 235-237, 503, registriert.

Sollten im Rahmen der Planung konkreter Vorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Alllasten gefunden werden, sind gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG M-V unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim mitzuteilen.

4 Gutachten

Abschlussbericht Artenschutzrechtliche Prüfung für den B-Plan Nr. 41 „An der Quöbbe-Amtsgärten“, Stadt „Boizenburg/Elbe“, LEWATANA – Consulting Biologists, Rullstorf, 22. Juni 2021