

<b>Stadt Boizenburg/Elbe</b>	<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Drucksachen Nr. :</b> 155/23/30			
Status: öffentlich					
Beratungsgegenstand:					
<b>Bebauungsplan Nr. 37 " Küsters Gärten "</b> <b>hier: weitere Vorgehensweise</b>					
FB Stadtentwicklung, Bau und Wohnen Auskunft erteilt: Frau Schiller				Erstellungsdatum: 08.11.2023	
<b>Beratungsfolge:</b>					
	Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
	Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt	07.12.2023	Vorberatung		
	Stadtvertretung	14.12.2023	Entscheidung		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe stimmt zu, den B-Plan 37 Küsters Gärten mit einem Geltungsbereich von 4,11 ha (Variante A) nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und in Rechtskraft zu bringen.

## Sachdarstellung und Begründung:

Zu klären ist, wie im weiteren Vorgehen mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Küsters Gärten“ umgegangen werden soll. Hintergrund ist, dass die neueste Rechtsprechung die bisherige Beschlusslage teilweise unmöglich macht bzw. dazu führt, dass sich die Stadt Boizenburg/Elbe rechtswidrig verhalten würde.

Gemäß Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes ist es nicht mehr zulässig das angewandte Bebauungsplanverfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB durchzuführen. Das bedeutet, dass das nach § 13 b BauGB begonnene Verfahren im bisherigen planerischen Außenbereich umgestellt werden muss in das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und formelle Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) und der Erstellung eines Umweltberichtes inklusive einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Mehrversiegelung des Bodens muss dabei durch Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) ausgeglichen werden und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss der Nachweis für die Umsetzbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen verbindlich geregelt werden.

Aufgrund der bekannten Probleme der vorhandenen aber vielfach nicht genehmigten Wohnnutzung im Plangebiet besteht das dringende Erfordernis nach einer städtebaulichen Ordnung. Derzeit ist beispielsweise weder eine gesicherte Brandbekämpfung noch das sichere Erreichen von Wohnhäusern für Rettungsdienste in allen Bereichen möglich. Wird es in absehbarer Zeit nicht zu einer städtebaulichen Ordnung kommen, besteht die Gefahr, dass es zumindest in Teilbereichen des Gebietes zur Nutzungsuntersagung durch die Ordnungsbehörde des Landkreises kommt

Es gibt folgende Möglichkeiten das Planverfahren fortzuführen:

Variante A:

Fortführung der Variante des Entwurfs aus Januar 2022 mit der Plangebietsgröße von 4,11 ha. Soweit bekannt, handelt es sich hierbei um die favorisierte Variante der Gremien der Stadtvertretung sowie eines Teils der Einwohner.

Variante B:

Vergrößerung des B-Plangeltungsbereiches auf 6,77 ha, um die gesamte im FNP (Flächennutzungsplan) dargestellte Wohnbaufläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Variante C:

Veränderung des Planungsbereiches mit neuen von den bisherigen Planungen abweichenden Außengrenzen. Diese Variante bedarf einer anschließenden Prüfung und mit anschließender verbindlichen Festlegung des Gebietes.

Im Plangebiet Variante A entstehen Kosten in Höhe von insgesamt 700.483,06 brutto (170.433,83€/ha), wobei der Anteil der Kosten allein für die artenschutzfachlichen Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen 670.065,20 € brutto betragen. Die Differenz sind Planungskosten einschl. Umweltbericht, wobei die bereits erbrachten Leistungen in Höhe von 26.320,83 Euro in Abzug gebracht worden sind. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 2,71 ha.

Im Plangebiet Variante B entstehen Kosten in Höhe von insgesamt 1.104.567,82 brutto, (163.156,25 €/ha) wobei der Anteil der Kosten allein für die artenschutzfachlichen Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen 1.054.925,48 € brutto betragen. Die Differenz sind Planungskosten einschl.

Umweltbericht, wobei die bereits erbrachten Leistungen in Höhe von 26.320,83 Euro in Abzug gebracht worden sind. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 4,3 ha.

Da auch die Verkehrsflächen ausgebaut werden müssen, kommen weitere Erschließungskostenanteile auf die Baugrundstücke und die Stadt Boizenburg bei der Realisierung zu. Zudem entstehen weitere Kosten beim Umlegungsverfahren.

Es ist zu erwähnen, dass die genannten Gesamtkosten sich auf mehrere Jahre verteilen werden und somit mit weiterem Kostenanstieg gerechnet werden kann.

Nach den derzeitigen benannten Kosten erscheint die Variante B die wirtschaftlichere zu sein.

Vorgeschlagen wird folgendes weiteres Vorgehen:

1. Der Planer stellt die Varianten im Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt vor.
2. Nach diesem Termin wird der Bürgermeister gemeinsam mit der Ausschussvorsitzenden eine EinwohnerInnenversammlung für das Planungsgebiet einberufen.
3. Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt wird in seiner Sitzung die Einwände gewichten und ggf. in der Beschlussfassung berücksichtigen.
4. Beschluss der Stadtvertretung auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt.

**Alternativen:**

<b>Auswirkungen auf Klima- und Umweltschutz</b>	<b>Ja, positiv</b>	<b>Nein, negativ</b>	<b>Trifft nicht zu</b>
Fördert der Beschluss den Einsatz erneuerbare Energien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trägt der Beschluss zu Energieeffizienz / Energiesparen bei?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bewirkt der Beschluss geringere Emissionen im Verkehrsbereich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wird bei einer Baumaßnahme oder Flächeninanspruchnahme auf ökologische Kriterien geachtet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trägt der Beschluss zur Flächenentsiegelung bei?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wird ressourcenschonend beschafft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weitere positive/negative Auswirkungen/Anmerkungen: <b>Der konkrete Einfluss auf das Klima entscheidet sich erst in den nachfolgenden Planungsschritten. Eine frühzeitige Berücksichtigung von Aspekten wie der Energieversorgung empfiehlt sich.</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Finanzielle Auswirkungen:**

<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>Folgekosten</b>	<b>Betrag</b>
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Monatlich: Jährlich:

