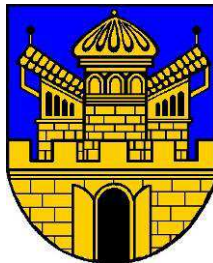


Begründung
zur
3. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 1.2
„Krankenhaus Stadtpark Nord /
Schwanheider Straße West“

für die Flurstücke 74/6 und 74/4 Flur 18, Gemarkung Boizenburg

der

Stadt Boizenburg
Landkreis Ludwigslust-Parchim



Satzung zur Beratung und Billigung am 20.06.2017 und 13.07.2017

Im Auftrag:



Paradeplatz 3
24768 Rendsburg
Dipl. Ing. Marianne Sommer
Tel.: 04331- 70 90 172
Fax: 04331 – 70 90 29
Mail: sommer@bcsg.de
Büro Lauenburg :
Elbkamp 8, 21481 Lauenburg
Tel : 04153 – 59 87 05

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet und Anlass der 3. Änderung der Satzung	4
1.1	Größe und Abgrenzung der Planänderung.....	4
1.2	Wahl des Planänderungsverfahrens	5
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.	Inhalte und Festsetzungen für die 3. Änderung der Satzung.....	6
2.1	Erschließung	7
2.2	Auswirkungen auf das Klima	8
3.	Städtebauliche Werte	8

1. Plangebiet und Anlass der 3. Änderung der Satzung

1.1 Größe und Abgrenzung der Planänderung

Das Plangebiet für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 der Stadt Boizenburg liegt nordwestlich der Straße „Am Sandberg“ und umfasst dort das unbebaute Flurstück 74/6 der Flur 18, Gemarkung Boizenburg mit ca. 740 qm und das Wegeflurstück 74/4 der Flur 18 zu der Straße Am Sandberg. Insgesamt umfasst der Planänderungsbereich ca. 900 qm.

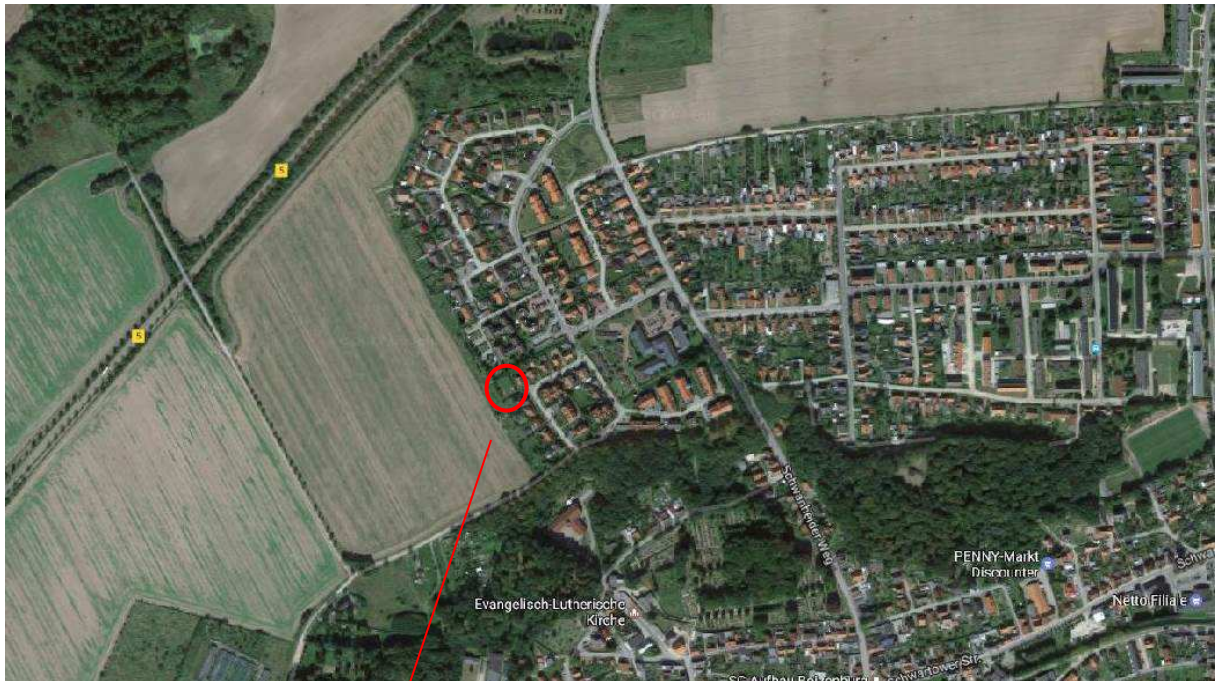


Abb. 1 und 2: Lage des Planänderungsgebietes im Raum (rot umrandete Flächen)



Der Bebauungsplan Nr. 1.2 vom 20.06.1996 wurde bereits zwei Mal geändert. Die erste Änderung betraf eine Ergänzung im Text (Teil B), die zweite Änderung umfasste das Gebiet für den ursprünglich vorgesehenen Standort des Krankenhauses und ist am 11.05.2000 in Kraft getreten. Im Zuge der 2. Änderung wurde das Gebiet für den ehemaligen Krankenhausaufstand zur Gänze als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und die vormalige Gemeinbedarfsausweisung ersetzt. Das so entstandene Wohngebiet um den Buchenweg und den Eschenweg ist vollständig bebaut. Die nun anstehende 3. Änderung der Bebauungsplansatzung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes Nr. 1.2 vom 20.06.1996. Dieser weist den Planänderungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus. Diese Ausweisung entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzung der Fläche. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 ist die Ausweisung dieser Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA).

1.2 Wahl des Planänderungsverfahrens

Sowohl die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.2 als auch die in Aufstellung befindliche 3. Änderung der Bebauungsplansatzung begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder ein solches Vorhaben vorbereiten. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche um die Straße „Am Sandberg“ sowie der benachbarten Straßenzüge „Eschenweg“ und „Buchenweg“. Die Größe des Planänderungsbereiches umfasst ca. 900 qm und liegt damit weit unterhalb der Schwellenwerte nach § 13 a BauGB. Mit der nun anstehenden Satzungsänderung werden die Grundzüge der Planung geändert. Es erfolgt eine Nachverdichtung mit dem Ziel der Schaffung von mehr Wohnbaufläche. Die Aufstellung der 3. Änderung der Satzung erfolgt daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg stellt den gesamten Siedlungsbereich nördlich des Stadtparks und westlich der Schwanheider Straße die Nutzung Wohnen (W) dar. Obgleich die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht grundstücksgenau sein können, verbleibt bei Wahrung einer Planerlichkeit im Bereich der dargestellten Wohnbauflächen keine weitere Fläche, die künftig als öffentliche Grünfläche und Spielplatz genutzt werden könnte. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der derzeitige Spielplatz dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Der dargestellte Spielplatz innerhalb der Wohnbauflächen wird entfallen. Die Stadt Boizenburg hat im Vorfeld der Planänderungsentscheidung die Spielplatzsituation und das Spielplatzangebot geprüft. Im Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.2 und der angrenzenden Bereiche sind neben dem öffentlichen Spielplatz am Buchenweg die Spielplätze der AWG, der Spielplatz an der Grundschule „An den Eichen“ und die Spielplätze der Kindergärten, letztere nur während der Öffnungszeiten, öffentlich nutzbar. Zusätzlich liegen das in Rede stehenden Wohnbauflächen innerhalb einer 150 m bis 200 m Entfernung zum angrenzenden Stadtpark. Die Stadt sieht unter Betrachtung des Gesamtangebotes an öffentlich nutzbaren Freiräumen mit Spielplatz- und Aufenthaltsqualität, das für die dortigen Wohngebiete verbleibende Angebot als ausreichend an. Das überplante Flurstück liegt in vollständiger Randlage des Siedlungsgebietes sowie in Randlage der Siedlungsentwicklung. Es ist nur über eine Stichstraße, der eine „Sackgassenbedeutung“ zukommt, zu erreichen. Die Fläche ist vom öffentlichen Straßenraum der Straße „Am Sandberg“ nicht einsehbar und unterliegt somit keiner „sozialen Kontrolle“. Im Umkreis von 200 m sind ausreichend

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.2 der Stadt Boizenburg – Satzung: 13.07.2017

öffentliche Grünflächen mit hoher Spiel- und Aufenthaltsqualität vorhanden, der Stadtpark liegt ca. 150 m vom Planänderungsbereich entfernt. Des Weiteren prägen Einfamilienhausbebauung mit privaten Gärten und Mehrfamilienhausbebauung mit für die Bewohner nutzbarem Freiraum die Umgebung.

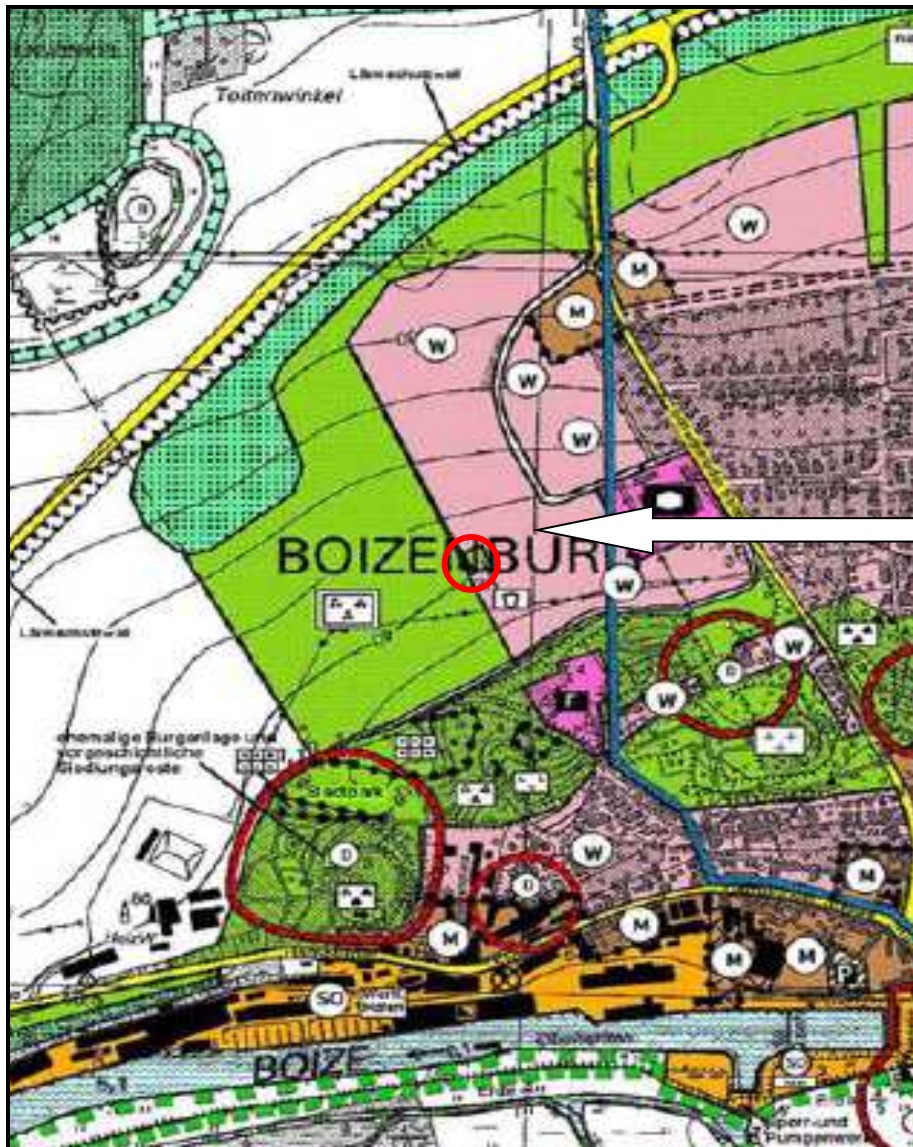


Abb2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg. Die Berichtigung erfolgt im Zuge der anstehenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Inhalte und Festsetzungen für die 3. Änderung der Satzung

Das Planungsziel der 3. Änderung der Satzung ist die Bereitstellung eines weiteren für Wohnen nutzbaren Grundstücks innerhalb der dortigen Siedlung. Das Flurstück 74/6, Flur 18, Gemarkung Boizenburg wird zur Abrundung der Wohngebiete nördlich des Stadtparks und westlich der Schwanheider Straße als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Zufahrt zu diesem Grundstück erfolgt über das Flurstück 74/4 der Flur 18, Gemarkung Boizenburg, das die **vorhandene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** umfasst und südöstlich das künftige Wohnbaugrundstück erschließt. Die Festsetzung der **besonderen Zweckbestimmung dieser Verkehrsfläche** wird

dahingehend **erweitert**, dass neben der **Nutzung für Fußgänger und Radfahrer die Zufahrt zum Flurstück 74/6** zugelassen wird. Die Verkehrsfläche verbleibt öffentlich.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass **die gemäß § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind**. Dies erfolgt in Text (Teil B).

Die Lage und Ausrichtung der überbaubaren Fläche ermöglicht eine **zweigeschossige** Bebauung, wie sie nordöstlich an der Straße Am Sandberg besteht. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen für die östlich und nordöstlich angrenzenden Wohngebiete mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35** und einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6** festgesetzt. Die Bauweise ist offen.

Zur städtebaulichen Sicherung der Einfügung des künftigen Wohngebäudes wird nur eine **Einzelhausbebauung** zugelassen. Mit einer baulichen Nutzung dieses Grundstücks wird der bestehende Ortsrand geschlossen. Das künftige Gebäude darf die bestehende Bebauung gestalterisch nicht überprägen. Aus diesem Grund werden in Punkt 3 der **textlichen Festsetzungen (Teil B)** die Festsetzungen zu **Dacheindeckungen und Farbe der Dachpfannen** aus dem Ursprungsplan übernommen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass **Nebenanlagen, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen** zulässig sind.

Im Ursprungsplan sind auf der öffentlichen Grünfläche, entlang der benachbarten, nordöstlichen Flurstücksgrenze **Anpflanzgebote gemäß § 25 (a) BauGB für Einzelbäume** ausgewiesen. Diese werden standortbezogen nicht in die Ausweisungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 übernommen. Stattdessen sind Anpflanzgebote für das Grundstück im **Text (Teil B) unter Punkt 4 festgesetzt**, wonach pro angefangene 100 qm künftig versiegelte Grundstücksfläche ein entsprechender Laubbaum oder ein entsprechendes Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Grund dieser Änderung ist die Ortsrandlage. Baumanpflanzungen zur grundsätzlichen Eingrünung des Grundstückstücks sind in diesem Fall vorrangig zu beachten. Der Erhalt der standortbezogenen Festsetzung aus dem Ursprungsplan hätte eine weitere Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Ortsrand mit sich gebracht. Dies sollte vermieden werden.

Gemäß **§ 13 a(2) Nr. 4 BauGB** gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies ist vorliegend der Fall. Mit der Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten aufgrund der bereits umgesetzten Festsetzungen und Ausweisungen vom Ursprungsplan als ausgeglichen.

2.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 ist abgeschlossen. Die Grundstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung sind über die fertiggestellte öffentliche Straße „Am Sandberg“ erschlossen.

Nach § 4 LBauO M-V Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtliche Zufahrt zu einer befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche aufweist. Dies ist mit der Ergänzung der Festsetzung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt für das Grundstück 74/6, Flur 18“ sicher gestellt.

2.2 Auswirkungen auf das Klima

Das Planänderungsverfahren wurde nach dem 29.07.2011 begonnen. Damit sind nach § 1a Abs. 5 BauGB die Auswirkungen der Planungen auf den Klimaschutz zu ermitteln und es sind geeignete planerische Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele darzulegen und bei Bedarf planungsrechtlich zu sichern.

Unter Beachtung der auch unter Umsetzung der Richtlinien und Ziele des Klimaschutzes vorhandenen Bauvorschriften und technischen Normen, die bei neuen Gebäuden zum Tragen kommen, sind Klimaschutzziele entsprechend in der Umsetzung berücksichtigt.

3. Städtebauliche Werte

Das Planänderungsgebiet umfasst	ca. 900 qm
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 740 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 160 qm

Der Stadt Boizenburg entstehen aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen nach § 11 BauGB keine Kosten.

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg hat die Begründung am
.....gebilligt.

Boizenburg/Elbe, den

.....
Bürgermeister

(Harald Jäschke)