

STADT BOIZENBURG



Bebauungsplan Nr. 33 für das Wohngebiet „An der Quöbbe“

Begründung

Vorentwurf

Juli 2020

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Boizenburg für das Wohngebiet „An der Quöbbe“ - Gemarkung Boizenburg, Fluren 35 und 33, diverse Flurstücke

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Planungsziel/ Standortwahl	3
1.2.	Territoriale Einordnung	3
1.3.	Verfahren, Plangrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.	Plangebiet	8
3.1.	Lage und Geltungsbereich	8
3.2.	Eigentumsverhältnisse	8
3.3.	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	8
3.4.	Topografie und Wasserrecht	9
3.5.	Gebäude- und Anlagenbestand	9
3.6.	Grün- und Freiraumstruktur	9
4.	Städtebauliches Konzept	9
5.	Planinhalt	10
5.1.	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4.	Verkehrerschließung/ruhender Verkehr	11
5.5.	Technische Ver- und Entsorgung	12
5.6.	Örtliche Bauvorschrift	13
5.7.	Öffentliche Grünflächen	14
5.8.	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Einzelbäume	14
6.	Umweltbelange	15
6.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	15
6.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	16
6.3.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	16
6.4.	Baumersatz nach Baumkompensationserlass	22
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz	25
7.1.	Auswirkungen	25
7.2.	Einwirkungen	25
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	26
9.	Städtebauliche Daten	26

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Der Bedarf an Wohnungsbauflächen für den individuellen Wohnungsbau besteht in der Stadt Boizenburg weiterhin.

Die Stadt Boizenburg liegt im Länderdreieck Mecklenburg-Vorpommer, Schleswig-Holstein und Niedersachsen und grenzt direkt an die Landesgrenze zu Niedersachsen. Es bestehen verkehrsmäßig gute Anbindungen über die Bundesstraße 5/Autobahn 25 nach Hamburg (ca. 60 km) und über die Bundesstraßen 5 und 209 nach Lüneburg (ca. 35 km). Ebenfalls sind beide Städte über die Bahnstrecke mit regelmäßigen Zugverbindungen zu erreichen. Somit hat die Stadt gute Voraussetzungen, sich als attraktiver Wohnstandort im Großraum von Hamburg zu entwickeln.

Ende Juni 2019 waren in der Stadt 11.518 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet. Die Einwohnerentwicklung zeigt einen positiven Trend. Gemäß 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) von 2016 wird bis 2025 ein Bevölkerungswachstum von 5,6 % prognostiziert.

Es ist daher erforderlich, neue Wohnbauflächen auszuweisen. In den bestehenden Bebauungsplangebietten sind keine freien Eigenheimstandorte mehr vorhanden. Innerhalb des letzten Bebauungsplanes Nr. 24 (Ortsteil Vier, altes Heizkraftwerk) können aktuell 56 Grundstücke für Einfamilienhäuser, untergeordnet auch Mehrfamilienhäuser, entwickelt werden. Andere Baugebiete sind derzeit nicht vorbereitet.

Da die Nachfrage nach Wohnungsgrundstücken andauert, sollen Standorte auch möglichst altstadtnah entwickelt werden, um die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu nutzen und zu sichern. Mit der neuen Raumkante entlang der Straße An der Quöbbe erfolgt auch eine stadtgestalterische Aufwertung des Bereiches, der sich gegenwärtig ungeordnet darstellt.

Der geplante Wohnungsbaustandort entlang der Straße An der Quöbbe bietet sich als Wohnungsbaustandort an. Er liegt altstadtnah zwischen zwei bestehenden sozialen Einrichtungen direkt an der Straße. In den Kleingartenanlagen der Stadt Boizenburg/Elbe liegen zahlreiche Kleingärten bereits brach, so auch in den Anlagen östlich der Ziegenwiese. Die Nachfrage nach Kleingärten besteht nicht mehr in dem Maße, so dass die Umnutzung der entlang der Straße An der Quöbbe liegenden Kleingärten städtebaulich sinnvoll ist.

Mit diesem Entwicklungsbereich ist dann auch der Ausbau der Straße möglich, so dass die bereits seit Jahren genutzte „kleine Umgehung“ den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut werden kann. Dabei können auch die Rad- und Fußwegeverbindungen von der Stiftstraße zur Bahnhofstraße und die Erreichbarkeit der KITA An der Quöbbe aufgewertet und sicher gemacht werden.

1.2. Territoriale Einordnung

Das Stadtgebiet liegt im Südwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, im Länderdreieck Mecklenburg-Vorpommer, Schleswig-Holstein und Niedersachsen, und grenzt direkt an die Landesgrenze zu Niedersachsen. Bis zur Landeshauptstadt Schwerin beträgt die Entfernung ca. 70 km, bis zur Kreisstadt Parchim ca. 85 km. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 47,42 km². Zum 30.06.2018 hatte die Stadt Boizenburg/Elbe 10.703 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Bahlen, Bahlendorf, Gehrum, Gothmann, Heide, Metlitz, Schwartow, Streitheide und Vier.

An das Stadtgebiet grenzen im Norden die Gemeinden Gresse und Schwanheide, im Westen die Gemeinde Nostorf sowie im Osten die Gemeinden Neu Gülze und Teldau. Die südliche Grenze bildet gleichzeitig die Landesgrenze nach Niedersachsen.

Die amtsfreie Stadt Boizenburg/Elbe gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. In Boizenburg befindet sich der Sitz des Amtes Boizenburg-Land, zu dem die Gemeinden um die Stadt Boizenburg/Elbe gehören.

Das Stadtgebiet ist über die Bundesstraßen 5 und 195 gut an das weitere übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Über die Bahnstrecken bestehen gute Anbindungen in Richtung Hamburg, Berlin und Schwerin.

1.3. Verfahren, Plangrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Boizenburg/Elbe haben auf ihrer Sitzung vom 21.06.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Wohngebiet „An der Quöbbe“ gefasst. Gemäß Aufstellungsbeschluss soll der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB nach Prüfung nicht zutreffen, wird ein normales Bauleitplanverfahren nach den §§ 2, 3 und 4 BauGB durchgeführt. Mit der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) wird darauf verwiesen.

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss reduziert. Zum Aufstellungsbeschluss war der Geltungsbereich ohne Berücksichtigung der Flurstücksgrenzen abgegrenzt worden. Im weiteren Verfahren fand eine Informationsveranstaltung mit den betroffenen Grundstückseigentümern statt. Der Geltungsbereich wurde dann auf eine mögliche straßenbegleitende Bebauungstiefe von ca. 50 m festgesetzt, orientiert an der Abgrenzung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der aktuellen Flurstücksgrenzen. Von der weiteren Einbeziehung der sich südlich der KITA „Wiesenkinder“ angrenzenden Flächen wurde abgesehen, da hier eine Entwicklung im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen bis an die Markttorstraße gesehen wird. Der gesamte Bereich ist als gemischte Baufläche eingestuft und entsprechend zu entwickeln.

Geprüft wurde die Einbeziehung des Kreuzungsbereiches An der Quöbbe / Stiftstraße. Im Verkehrsentwicklungsplan von Büro SHP Ingenieure aus Hannover im Jahr 2017, der den Zeitraum bis 2030 betrachtet, war für den Kreuzungsbereich empfohlen worden, den Umbau zu einem Minikreisverkehr zu prüfen. Eine Vorprüfung ergab, dass ein Minikreisverkehr dem geplanten Schulbusverkehr nicht gerecht werden würde. Der Ausbau eines normalen Kreisverkehrs scheitert an den beengten räumlichen Verhältnissen (Hauskante An der Quöbbe Nr. 18, Gasstation, geschützte Alleebäume in der Stiftstraße).

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing Oliver Urban aus Ludwigslust von Dezember 2018 – Höhenbezug DHHN2016, ergänzt für die angrenzenden Flächen aus Kartenunterlagen von www.gaia-mv.de. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 33 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221) und
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V von 2016 (LEP M-V) liegt die Stadt Boizenburg in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, gleichzeitig in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Bereich südlich der Bahnstrecke Hamburg – Berlin ist als Vorbehaltsgebiet Hochwassergefahr eingestuft.

Im Zentrale-Orte-System ist die Stadt Boizenburg als Grundzentrum eingestuft worden. Sie zählt mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich des Mittelzentrums Hagenow. Die Stadt Boizenburg liegt in der Metropolregion Hamburg und damit in einem bedeutenden großräumigen Entwicklungskorridor.

Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich unter vorrangiger Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Nachverdichtungen auf die zentralen Orte konzentrieren.

Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

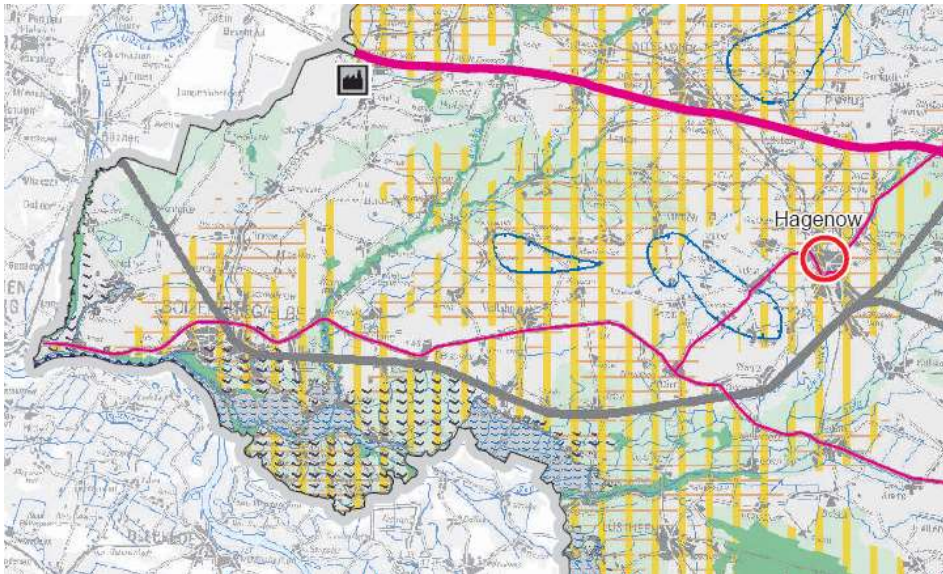


Abbildung 1 Auszug aus dem LEP M-V von 2016

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

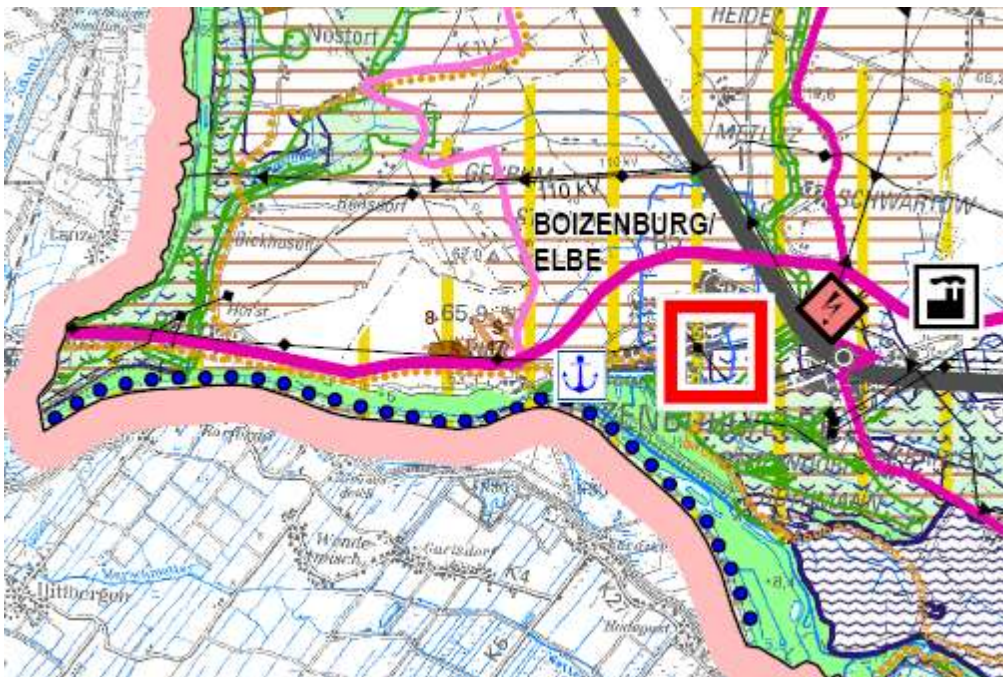


Abbildung 1 Auszug aus RREP WM von 2011

Entsprechend RREP WM ist Boizenburg als Grundzentrum eingestuft, mit der Entwicklungsrichtung zum Mittelzentrum, um damit den Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln. Boizenburg liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und gleichzeitig in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Stadt ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Der Bereich südlich der Altstadt ist als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Boizenburg liegt im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe/ Naturpark Mecklenburgisches Elbetal.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu

entwickeln. Es sollen bestehende Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur genutzt und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung orientiert werden. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

2.2.3 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung – Änderungsfläche 4.7) ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 33 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

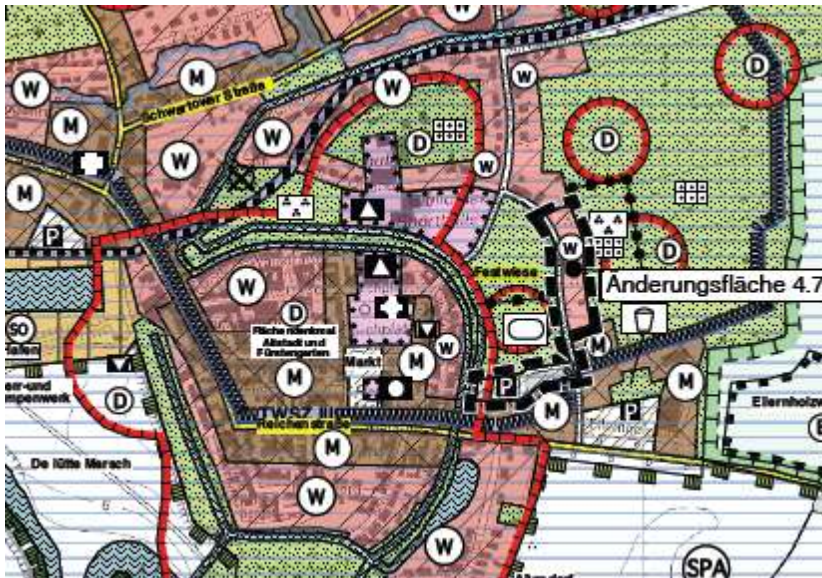


Abbildung 3 Auszug aus wirksamer 4. Änderung Flächennutzungsplan

Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan von 2017 von Büro SHP Ingenieure aus Hannover, der bis 2023 ausgelegt ist, hat auch die Verbindungsstraße An der Quöbbe betrachtet. Die Straße wird als Altstadtumgehung angesehen, die mit einer einseitigen Bebauung und der Nutzung der Grünflächen (Sportplatz und Festwiese) an Bedeutung zunehmen wird. Mit der geplanten Bebauung nördlich der KITA und den Fußwegeverbindungen wird ein Gehweg erforderlich, der die Fußgänger in die Altstadt leitet. Es wird empfohlen, für den Knotenpunkt Stiftstraße / An der Quöbbe den Umbau zu einem Minikreisel zu prüfen.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt und der Ziegenwiese, auf der östlichen Straßenseite An der Quöbbe. Im Norden führt der Geltungsbereich bis an die Stiftstraße und bezieht das Flurstück der Psychosozialen Tagesstätte „Leuchtturm“ sowie die zwei östlich angrenzenden Flurstücke ein. Östlich verläuft der Geltungsbereich in ca. 50 m Tiefe entlang der Flurstücksgrenzen. Im Süden bildet das Flurstück der KITA „Wiesenkinder“ die Geltungsbereichsgrenze. Westlich wird das Straßenflurstück An der Quöbbe einbezogen. Das Plangebiet ist ca. 1,83 ha groß.

Im Norden grenzen die hinteren Grundstücksflächen der Wohnbebauung entlang der Stiftstraße und Kleingartenflächen an. Die Kleingartenflächen erstrecken sich bis zum südlichen Abschnitt der Straße (An der Quöbbe). Westlich schließen sich tiefer liegende öffentliche Grünflächen an – Sportplatz und Ziegenwiese (Festplatz).

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 33 umfasst in der Gemarkung Boizenburg, Flur 35 die Flurstücke 395, 396, 397, 427 bis 430, 460 bis 465, 486 und 487 sowie Teilflächen der Flurstücke 441, 446 und 478 (jeweils Gartenwege) sowie aus der Flur 33 eine Teilfläche aus dem Flurstück 192/2 (Straße An der Quöbbe).

Es bestehen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse für die geplanten Wohnbauflächen – private Eigentümer, Kirche, Stadt Boizenburg.

Die Tagesstätte „Leuchtturm“ wird von der Volkssolidarität (Südwestmecklenburg e.V.) und die KITA „Wiesenkinder“ vom Deutschen Roten Kreuz (DRK – Kreisverband Ludwigslust e.V.) betrieben.

Eigentümer der Straßenverkehrsfläche An der Quöbbe sowie der drei Wege für die Erschließung der Kleingärten ist die Stadt Boizenburg.

3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche öffentliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße An der Quöbbe, die als wichtige Straßenverbindung zwischen der Stiftstraße und der Markttorstraße fungiert. An der Quöbbe ist als innerörtliche Erschließungsstraße einzustufen. Es fehlen Rad- und Gehweg. Ausbaubreite und Ausbauzustand (Asphalt ohne ausreichenden Unterbau) sind unzureichend. Es fehlt die stadtechnische Erschließung, so dass die Straße insgesamt nicht auf eine langfristige Nutzung ausgelegt ist. Eine Straßenbeleuchtung ist auf der östlichen Straßenseite vorhanden.

Am nordwestlichen Rand der Straße besteht ein befestigter Parkplatz. Markierungen und gesicherte verkehrstechnische Anbindung an den Straßenraum fehlen. Ein Parkplatz mit 4 Stellplätzen ist mit dem Bau der KITA „Wiesenkinder“ vor dem Grundstück entstanden.

Die Gartenwege sind alle unbefestigt und haben unterschiedliche Breiten.

Die Ortslage Boizenburg ist an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze angeschlossen. Die Tagesstätte „Leuchtturm“ und die KITA „Wiesenkinder“ sind stadtechnisch erschlossen.

In dem nördlichen Gartenweg sind stadtechnische Anlagen (Schaltkästen) vorhanden. In der Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 GG der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH.

3.4. Topografie und Wasserrecht

Die Straße fällt von der Kreuzung Stiftstraße (Höhe 10,70m) bis zur KITA „Wiesenkinder“ (Höhe 9,07m) um ca. 1,60m. Die östlich angrenzenden Kleingartenflächen liegen ca. 0,50m tiefer als die Straße. Das Gelände der Kleingartenflächen ist ziemlich eben; 8,70m bis 9,00m. Entsprechend Vermessung ist der Höhenbezug DHHN2016 in m über NHN angesetzt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Boizenburg (MV_WSG_2630_01), festgesetzt 1987 sowie am westlichen Rand des Überschwemmungsgebietes Elbe, Teilgebiet Polder Boizenburg (Nr. 194/87 festgesetzt 19987). Der Grundwasserflurabstand ist kleiner gleich 2,00m.

3.5. Gebäude- und Anlagenbestand

In dem Plangebiet sind zwei in Nutzung befindliche Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden, jeweils am nördlichen und am südlichen Rand. Zwischen beiden Einrichtungen befinden sich Kleingärten, die zum Teil nicht mehr genutzt werden. Hier stehen Garten- und Gewächshäuser, Geräteschuppen u.a. kleinere Nebengebäude, die in Abhängigkeit von der zeitlichen Bebauung alle abgebrochen werden. Die Gärten sind teilweise mit Zäunen eingefasst, die dann ebenfalls entfallen.

3.6. Grün- und Freiraumstruktur

Die Grünflächen – Festwiese und Sportplatz – prägen das Altstadtbild vor dem Wallgraben aus Richtung Osten. Der Gehölzstreifen und die Einzelbäume entlang der westlichen Seite der Straße An der Quöbbe begrenzen die öffentlichen Grünflächen. Ebenso markant ist die Allee in der Stiftstraße.

Die Kleingärten der Kleingartenanlage Ellerholz entlang der Straße werden nicht mehr durchgängig intensiv genutzt. Die Kleingärten werden zum Teil durch Hecken gefasst.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet orientiert sich an den Entwicklungsvorgaben der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Entwicklung eines straßenbegleitenden Wohnstandortes wird eine neue Raumkante in einem gebührenden Abstand vom Altstadtbereich geschaffen. Diese soll sich von der Höhe, den Gebäudebreiten, den Dachformen und Dacheindeckungen zwischen die beiden Betreuungseinrichtungen einfügen, wobei die Betreuungseinrichtung „Leuchtturm“ ein älteres Gebäude und die KTA „Wiesenkinder“ ein neues Gebäude sind. Daher können auch modernere Gestaltungen ermöglicht werden.

Die Straße An der Quöbbe ist so auszubauen, dass sie den Umgehungsverkehr der Altstadt ausreichend aufnehmen kann. Ein Gehweg ist für die sichere Erreichbarkeit der beiden Betreuungseinrichtungen erforderlich. Die Erreichbarkeit der Festwiese und des Sportplatzes ist bei der Umgestaltung der Straße zu sichern, die Anordnung von Parkmöglichkeiten anzustreben. Die drei Gartenwege sind im ersten Bereich so auszubauen, dass langfristig eine schrittweise Weiterentwicklung ermöglicht werden kann.

5. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Da der Standort für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung daher als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese ggf. zu Beeinträchtigungen der Wohnfunktion führen könnten und auch ausreichend Angebote in der Stadt vorhanden sind. Für die damit nicht zulässigen nichtstörenden Handwerksbetriebe gibt es ausreichend Flächenangebote im sonstigen Stadtgebiet.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Da dem Wohnen Vorrang zu geben ist, ist ein allgemein flächenintensiver Gartenbaubetrieb an dem Standort nicht möglich. Durch Tankstellen kann es aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abend- und Nachtstunden zu Konflikten mit den Wohnnutzungen kommen. Ebenfalls benötigen nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung meist größere Flächen, und es kann zu Konflikten mit der Wohnnutzung kommen (Verkehr, Betriebslärm) kommen. Für diese Nutzungen gibt es ebenfalls Flächenangebote im Stadtgebiet.

Gemäß aktueller Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO von November 2017) zählen Ferienwohnungen zu den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind mit einem häufigen Urlauber- und Fahrzeugwechsel verbunden, die benachbarte Grundstücke beeinträchtigen können, auf denen ausschließlich gewohnt wird. Z.B. können Grillen, Feiern und Musik in den Abendstunden Anwohner stören, die nächsten Tag wieder zur Arbeit müssen. Wohnen Eigentümer von Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht vor Ort, ist eine Aufsicht nicht möglich. Ferienwohnungen und Ferienhäuser werden daher im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gebäudeabwicklung genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf

► Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die beiden flankierenden Betreuungseinrichtungen ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zur Straße zu erreichen, wird für die Baufelder entlang der Straße eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Für die sich entlang der Gartenwege entwickelnde Bebauung wird eine max. Zweigeschossigkeit zugelassen, so dass hier auch eingeschossige Wohngebäude entstehen können.

Für die Gebäude werden max. Firsthöhen festgesetzt: zweigeschossig max. 8,50m, eingeschossig 9,50m. Der Höhenbezugspunkt wird vorerst aus der Baugenehmigung zur KITA mit 10,45 üHN angenommen und ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung (Straßenhöhen) zu präzisieren.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Baufeldern die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00m beträgt. Um eine lockere Bebauungsstruktur zu erreichen, sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Hauptgebäude entlang der Straße wird die Hauptfirstrichtung (Nord-Süd-Ausrichtung) festgesetzt, so dass eine regelmäßige Bebauung erreicht wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert. Die straßenseitigen Baugrenzen werden in einem Abstand von 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass ein ausreichender Abstand zur Straße gewahrt wird. Die Ausweisung der einzelnen Baufelder berücksichtigt aktuell die bestehenden Flurstücke, so dass eine kleinteilige Bebauung erfolgen würde. Wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt, können die Baufelder im weiteren Planungsfortschritt anders zugeschnitten werden.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Um Sichtbehinderungen im Straßenraum auszuschließen, sind Garagen, Carports und Nebengebäude zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße An der Quöbbe nicht zulässig.

5.4. Verkehrserschließung/ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt zwischen der Stiftstraße im Norden und dem Parkplatz im Süden über die auszubauende Straße An der Quöbbe. Es ist eine Straßenraumbreite von 9,50m geplant – zweispurige mit einseitigem Gehweg entsprechend Empfehlung aus dem Verkehrskonzept.

Um die Überführungen des geplanten Gehweges durch Grundstückszufahrten auszuschließen, sind Zufahrten für die Wohnbauflächen von der Straße ausgeschlossen. Für die zwei Wohnbauabschnitte zwischen den drei Gartenwegen, wurde dies in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ geregelt. Die Zufahrten sollen ausschließlich über die drei Gartenwege erfolgen. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu überprüfen.

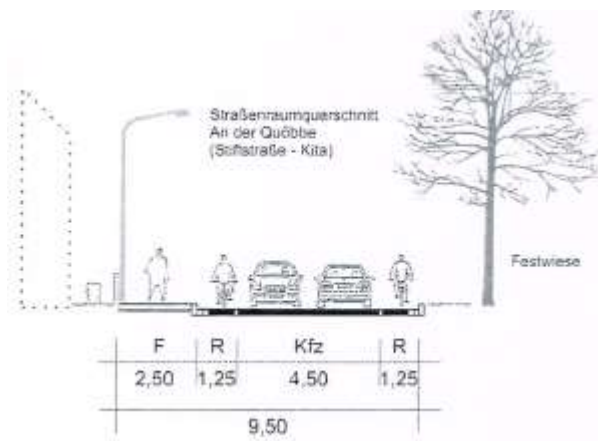


Abbildung 4 –Auszug aus Verkehrskonzept

Der mittlere Gartenweg (8,00 m Breite) soll breiter als die beiden anderen Gartenwege (5,00 m Breite) ausgebildet werden, um hier eine langfristige Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der bestehende Parkplatz im Norden soll erhalten und entsprechend umgestaltet werden. Die öffentlichen Stellplätze sind für die Nutzung der Festwiese und der Tagesstätte weiterhin notwendig.

Die erforderlichen privaten Stellplätze, hier mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung, sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten.

5.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung durch die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH ist eine neue Leitung im Straßenraum zu verlegen. Gegenwärtig verläuft hier eine TW-Leitung DN 200 GG auf der östlichen Straßenseite, schwenkt im südlichen Bereich auf die westliche Straßenseite.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über zwei im Straßenraum befindliche Unterflurhydranten (einer Höhe Tagesstätte „Leuchtturm“ und einer südlich KITA „Wiesenkinder“) der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH. Die Hydranten liegen ca. 240m auseinander.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH gesichert werden.

Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Erdgas oder Fernwärme ist im weiteren Verfahren mit den Versorgungsbetrieb Elbe GmbH abzustimmen. .

Fernmeldeversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Deutsche Telekom GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über das Abwassernetz der Kläranlage Boizenburg zu zuführen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Alternativ kann das auf den Grundstücken von den Dach- und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser für die Bewässerung des Grundstückes aufgefangen und verwertet werden.

Für das anfallende Niederschlagswasser in der Straße An der Quöbbe ist der Bau eines Regenwassersammlers geplant. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Anschluss der Gebäudeentwässerungen zu prüfen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstoffbehälter gesammelt.

5.6. Örtliche Bauvorschrift

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort besser in die Ortslage einfügen.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Es werden daher in Anlehnung an die umgebende Bebauung Vorgaben zur Dacheindeckung für die Hauptgebäude getroffen. Es sind nur nicht glänzende rote bis rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel bzw. Dachpfannen zulässig. Dies gilt nicht für Dachgauben, Vordächer, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile sowie für Nebengebäude, Carports und Garagen.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu befördern, werden Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Fassaden

Um eine weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude zu erreichen und auch in Anlehnung an die umgebende Bebauung werden für die Fassaden der Hauptgebäude nur Verblendmauerwerk und Putz zugelassen.

Einfriedungen

Um eine massive Begrenzung der Grundstücke zu vermeiden, werden hier straßenseitig nur max. 1,20 m hohe Einfriedungen zugelassen.

Stellplätze

Pro Wohnung sind auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Verfahren

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

5.7. Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche auf der westlichen Straßenseite im Anschluss an die Gehölzfläche ist als Rasenfläche zu erhalten.

5.8. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Einzelbäume

Die Gehölzfläche entlang der westlichen Straßenseite wird als Flächen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Die beiden Einzelbäume sind zu erhalten.

Die abzunehmenden Bäume innerhalb der Baufelder sind in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend Aussagen im Punkt 6.4 der Begründung zu ersetzen.

6. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt entlang der Straße An der Quöbbe. Er liegt altstadtnah zwischen zwei bestehenden sozialen Einrichtungen direkt an der Straße. In den Kleingartenanlagen der Stadt Boizenburg/Elbe liegen zahlreiche Kleingärten bereits brach, so auch in den Anlagen westlich der Ziegenwiese. Mit diesem B-Plan ist dann auch der Ausbau der Straße möglich. Dabei können auch die Rad- und Fußwegeverbindungen von der Stiftstraße zur Bahnhofstraße und die Erreichbarkeit der KITA An der Quöbbe aufgewertet und sicher gemacht werden.

Das Plangebiet stellt sich als Gemengelage von sozialen Einrichtungen, aufgelassenen und genutzten Kleingärten da. Es grenzt

- im Norden an Kleingärten,
- im Osten, hinter der Straße an der Quöbbe mit straßenbegleitendem Baumbestand, an die Ziegenwiese (Veranstaltungswiese) bzw. Gewerbe
- im Süden an Gewerbe (Imbiss)
- im Westen an Kleingärten

6.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete

im 500 m Umkreis

BRN 3 Entwicklungszone Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern Stadtübergreifend, Pflegezone in 550m Entfernung Südlich / südwestlich

Natura 2000-Gebiete

im 1km Umkreis

VSG (SPA) DE 2732-473 Mecklenburgisches Elbetal in ca. 100m Entfernung südlich hinter der ehemaligen Bundesstraße

GGB (FFH) DE 2630-303 Elbtallandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg in 550m Entfernung Südlich / südwestlich

gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich / im 50m Wirkradius

keine

im 200m Wirkradius

- LWL02630 Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- LWL02626 Feuchtwiese östlich Boizenburg und
- LWL02628 Kleine Feuchtwiese östlich Boizenburg Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

- Baumreihe an der Straße „An der Quöbbe“
 - Allee an der ehemaligen Bundesstraße
-

6.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
3. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
4. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
5. Schutz des Kronentraufraumes der angrenzenden vorhandenen Baumreihe. (Straße)
6. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.
7. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

6.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1.1 Biotopwert

Biototyp	Biototyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
* BBA	Bäume		Ersatz nach Baumkompensationserlass
PEG/PHZ	Artenreicher Zierrasen (Verkehrsbegleitgrün) mit geschnittener Siedlungshecke	1	1,5
PEG/BRR	artenreicher Zierrasen (Verkehrsbegleitgrün) mit Baumreihe*	1	1,5
PHX	Siedlungsgehölz aus heimischen Arten	2	3,0
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0	1,0
PKR	Strukturreiche Kleingartenanlage	2	3,0
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1	1,5
PKU/PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten in aufgelassener Kleingartenanlage	1/ 1-2	1,5
OEV	Altes Villengebiet	1	0,0-1,5
OGF/PZS	Öffentlich genutzte Bauten / sonstige Freianlage	0	0,0-1,0
OVF	Versiegelter Fußweg	0	0
OVL	Versiegelte Straße	0	0
OVP	Versiegelter Parkplatz	0	0
OVU	Nicht versiegelter Wirtschaftsweg	0	1,0**

Tabelle 2.2 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m ²
PEG/PHZ	Straßenverkehrsraum/ Bestandserhalt	340,00
PEG/BRR	Straßenverkehrsraum/ Bestandserhalt	513,00
PEG	Straßenverkehrsraum/ Bestandserhalt	318,00
PEG	Straße	32,00
PER	Straßenverkehrsraum/ Bestandserhalt	57,00
PKA	Straße / Fußweg	57,00
PKA	Wohngebiet	1.149,00
PKR	Wohngebiet	2.070,00
PKR	Straße / Fußweg	124,00
PKU	Wohngebiet	5.518,00
PKU	Straße / Fußweg	502,00
PKU/PWX	Wohngebiet	21,00
PKU/PWX	Straße	772,00
OEV	Wohngebiet	32,00
OEV	Sondergebiet / Bestandserhalt	1.498,00
OGF/PZS	Fußweg	16,00
OGF/PZS	Sondergebiet / Bestandserhalt	2.420,00
OVF	Straße/Fußweg	205,00
OVL	Straße/Fußweg/Parkplatz	1.935,00
OVP	Straße / Parkplatz	387,00
OVU	Straße (0,3)	361,00
	Gesamt	18.327,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4

Biototyp	Lage	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	GRZ 0,45	Straßen- raum
PEG	Straße	32,00	1,5	0,75	36,00		32,0
PKA	Straße / Fußweg	57,00	1,0	0,75	42,75		57,0
PKA	Wohngebiet	1.149,00	1,0	0,75	861,75	517,1	
PKR	Wohngebiet	2.070,00	3,0	0,75	4.657,50	931,5	
PKR	Straße / Fußweg	124,00	3,0	0,75	279,00		124,0
PKU	Wohngebiet	5.518,00	1,5	0,75	6.207,75	2.483,1	
PKU	Straße / Fußweg	502,00	1,5	0,75	564,75		502,0
PKU/PWX	Wohngebiet	21,00	3,0	0,75	47,25	9,5	
PKU/PWX	Straße	772,00	3,0	0,75	1.737,00		772,0
OEV	Wohngebiet	32,00	1,5	0,75	36,00	14,4	
OGF/PZS	Fußweg	16,00	1,0	0,75	12,00		16,0
OVU	Straße (0,3)	361,00	1,0	0,75	270,75		361,0
					14.752,50	3.955,5	1.864,0

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4

Lage	Biototyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
		0			

Aufgrund der Lage des Biotops Baumreihe an der Straße wurde hier bei Bestanderhalt für die Wirkzone I aufgrund des Erhalts des vorhandenen unbefestigten Kronentraufstreifens kein Wirkfaktor festgesetzt.

Da die zu rodenden Bäume nach dem Baumkompensationserlass bewertet werden, wurde kein Wirkfaktor eingestellt.

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen. Für die Überbauung der teilversiegelten Wege (OVU) wird daher nur die Differenz 0,3 eingestellt.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
Straße	1503	0,5	751,5
Wohngebiet / GRZ	3.955,5	0,5	1977,75
Straße aus OVU	361	0,3	108,3
			2837,55

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
14.752,50	0,00	2.837,55	17.590,05

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 7

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]
0	0	0	0

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbalargumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

Multifunktionaler Kompensationsbe- darf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
17.590,05	0,00	17.590,05

Es werden Kompensationsmaßnahme notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Tabelle 9

Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent [m ² KFÄ]
------	---	--	----------------------	---

Aufgrund der Anforderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Tabelle 10

Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensations- wert der Maß- nahme (Grund- bewertung +Zusatzbewertung +Entsiegelung +Lagezuschlag	Kompensations- flächenäquivalent [m ² KFÄ]
---	---	---

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Kompensationsmaßnahme Ökokonto

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation der Flächenversiegelung und Biotopbeeinflussung vorgesehen:



Abb. Ökokonto und Großlandschaft

Eingriffsort in der Großlandschaft: 60 - Mecklenburgisches Elbetal (unmittelbar benachbart: 51 - Südwestliches Niederungen)

Angefragt:

Ausgleichsort: genehmigtes Ökokonto 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 " Naturwald Vier am Elbhang“, benötigt werden 17.590,05 KFÄ von Gesamt 570.267.

Lage Ökokonto jeweils teilweise in der Großlandschaft: 60 / Mecklenburgisches Elbetal bzw. 51 / Südwestliches Niederungen

Der Vertrag wird mit Vorliegen der uNB (hier Biosphärenreservatsamt) unverzüglich nachgereicht.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11

Zuordnung	EFÄ	KFÄ	Bilanz
	17590,05	17590,05	0

Der Eingriff wird damit kompensiert.

6.4. Baumersatz nach Baumkompensationserlass

Antrag auf **In Aussichtstellung** der Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V. Zum Bauantrag ist der Fällantrag einzureichen. Damit soll vermieden werden das zu viele Bäume zu früh oder unnötigerweise gefällt werden.

- Die nachfolgend aufgeführten Bäume im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und werden beeinträchtigt.

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet.

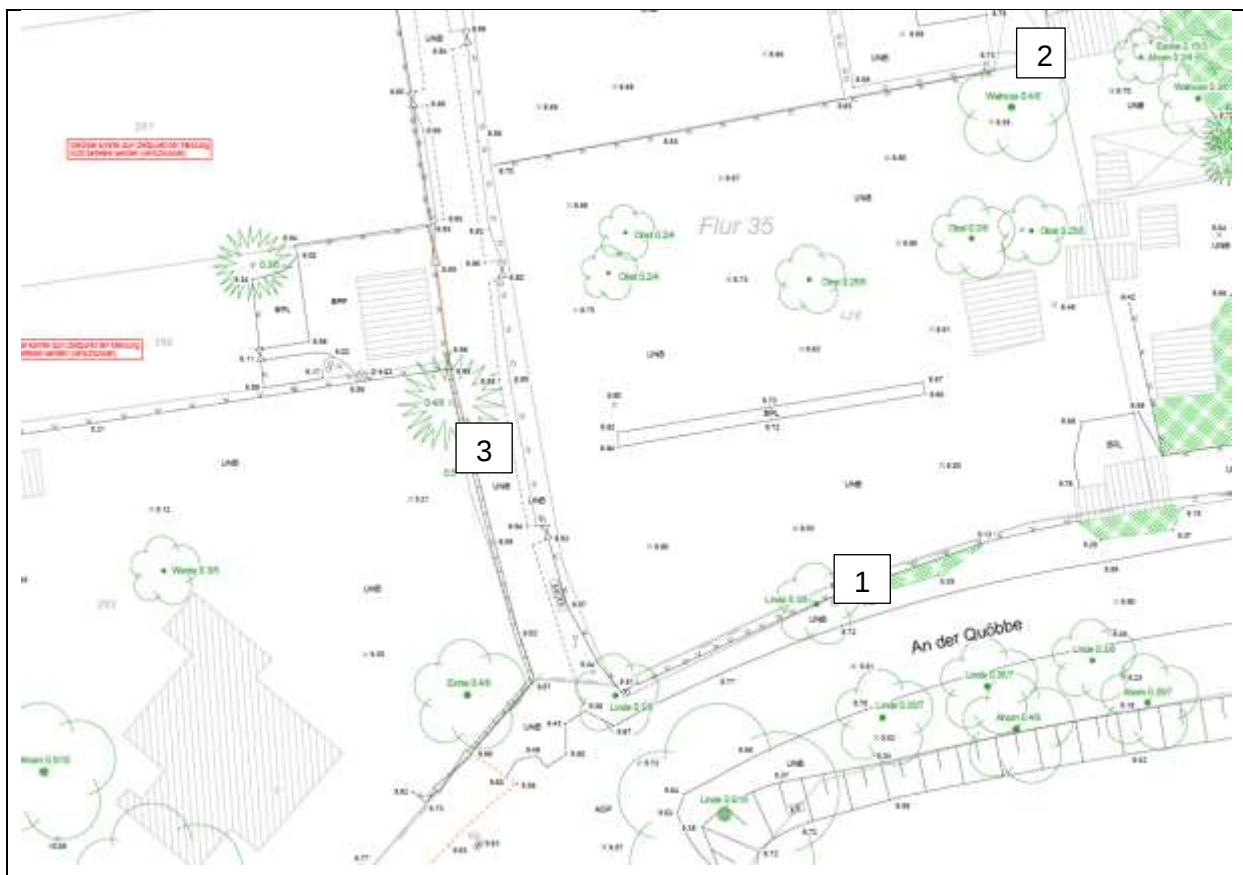


Abbildung 5 Auszug Vermessung mit nachgetragenen Baumnummern

Tabelle 12

Nr.	Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
1	Linde	125	8		1
2	Walnuss	125	8		1
3	Fichte	125	8		1
	Summe				3

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

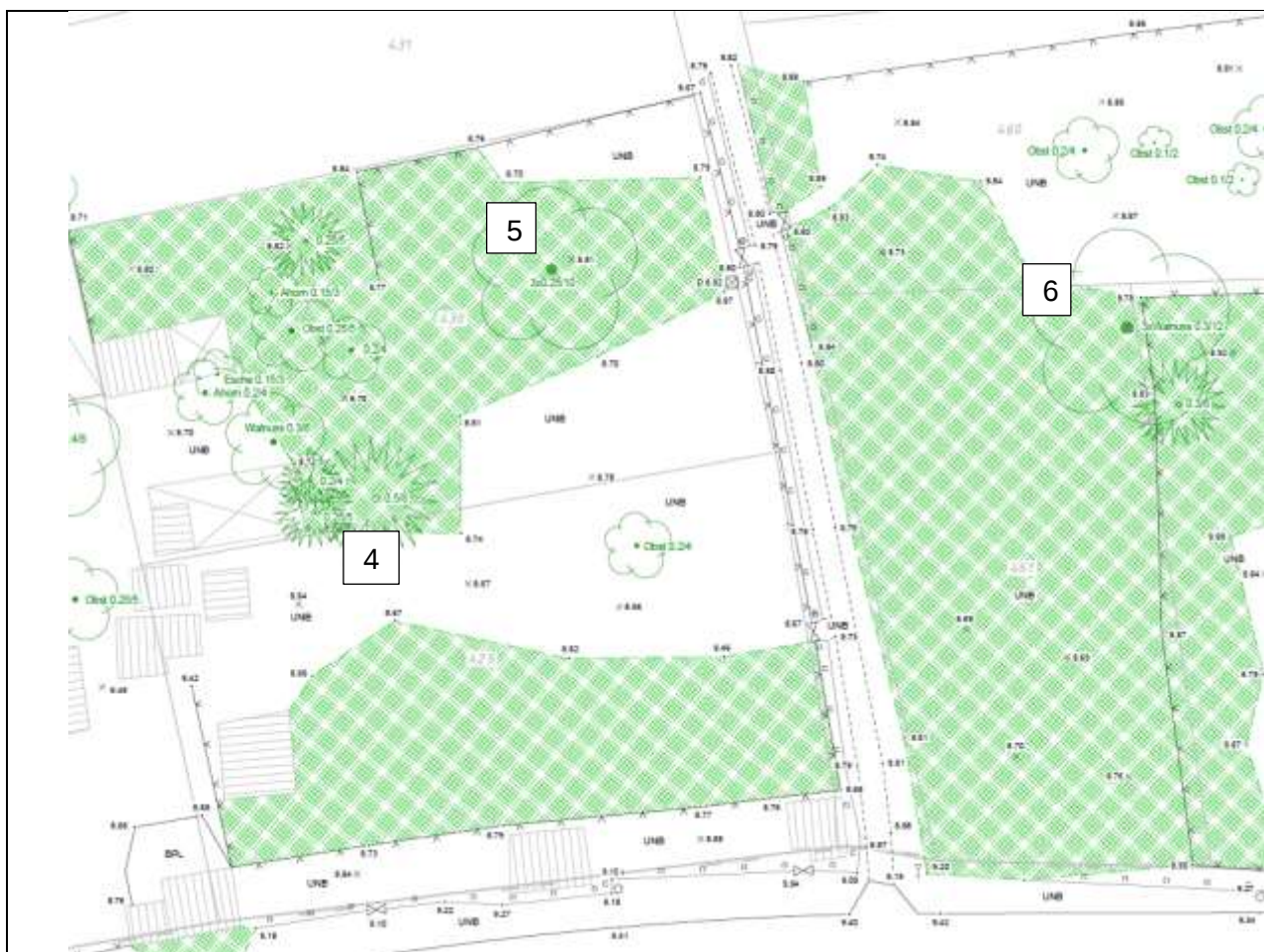


Abbildung 6 Auszug Vermessung mit Baumnummern

Tabelle 13

Nr.	Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Materieller Ersatz	Finanzieller Ersatz
4	Fichte	157	8		1	1
5	Ahorn	235	10	Dreistämmig (3x78)	1	1
6	Walnuss	282	12	Dreistämmig (3x94)	1	2
	Summe				3	4

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

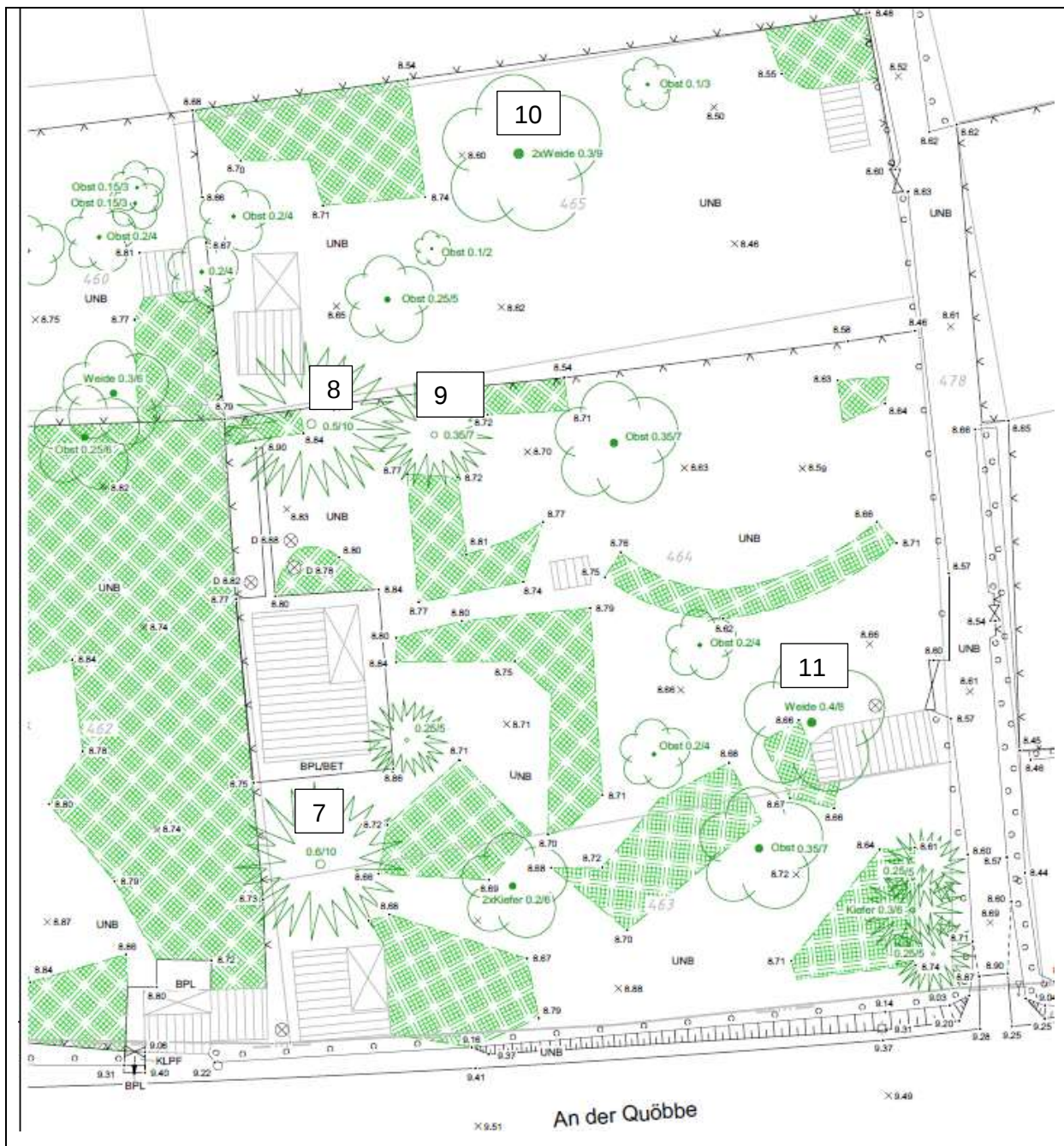


Abbildung 7 Auszug Vermessung mit Baumnummern

Tabelle 14

Nr.	Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Materieller Ersatz	Finanzieller Ersatz
7	Fichte	188	10		1	1
8	Fichte	157	10		1	1
9	Fichte	110	7		1	0
10	Weide	188	9	Zweistämmig (2x94)	1	1
11	Weide	125	8		1	0
	Summe				5	3

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

Tabelle 15 Zusammenfassung

Tabelle Nr.	Baumanzahl	Materieller Ersatz	Finanzieller Ersatz
Tabelle 12	3	3	0
Tabelle 13	3	3	4
Tabelle 14	5	5	3
Gesamt	11	11	7

Es wird für die 11 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume die Rodung beantragt. Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. Es sind 11 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme in der **Gemarkung x, Flur x, Fst. x** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Geldwert für die weiteren 7 Bäume ergibt sich aus dem Ausgleichszahlungssatz von 377,00€ je Baum. Die 2.639,00 € sind zweckgebunden dem kommunalen Verwaltungsträger für Neuanpflanzungen oder Pflege der kommunalen Gehölzbestände zu überweisen.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
 - Die festgesetzte Pflanzmaßnahme sind spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
 - Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten.
- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
 - 2 Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
 - 3 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
 - 4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz

7.1. Auswirkungen

Durch das geplante Wohngebiet / Gemeinbedarfseinrichtungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Östlich grenzen Kleingartenflächen an. Veranstaltungen auf der Ziegenwiese (Festwiese) finden in regelmäßigen Zeitabständen statt. Auf dem Sportplatz erfolgt kein regelmäßiger Spielbetrieb, er dient dem Freizeitsport.

Die Auswirkungen innerhalb des Biosphärenreservats werden im Umweltbericht betrachtet.

7.2. Einwirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Boizenburg, angrenzend an die Altstadt, in der auf den Straßen max. Geschwindigkeiten von 30 und 50 km/h zulässig sind. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten.

Andere Lärm- oder Geruchseinwirkungen sind im Umfeld nicht bekannt.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die für die geplante Wohnbebauung betroffenen Flurstücke befinden sich in unterschiedlichem Eigentum, so dass für eine geordnete bauliche Entwicklung ggf. ein Umlegungsverfahren angewendet werden soll.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße An der Quöbbe und die drei Gartenwege, die sich alle im Eigentum der Stadt Boizenburg befinden, so dass alle geplanten Straßen, der straßenbegleitende Grünstreifen und der Parkplatz im Eigentum der Stadt Boizenburg verbleiben. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt Boizenburg umgesetzt und auf die Flurstücke / Wohnbaugrundstücke umgelegt.

9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 1.83 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.130 m²
Gemeinbedarf	ca. 4.190 m²
Tagesstätte Leuchtturm	ca. 2.660 m ²
KITA „Wiesenkinder“	ca. 1.530 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.150 m²
Straße, Gartenwege	ca. 3.550 m ²
Parkplätze	ca. 600 m ²
Grünfläche	ca. 860 m²
Grünfläche	ca. 350 m ²
Fläche zum Erhalt von Bäumen	ca. 510 m ²

Boizenburg,

.....
Der Bürgermeister