

# Stadt Boizenburg/Elbe

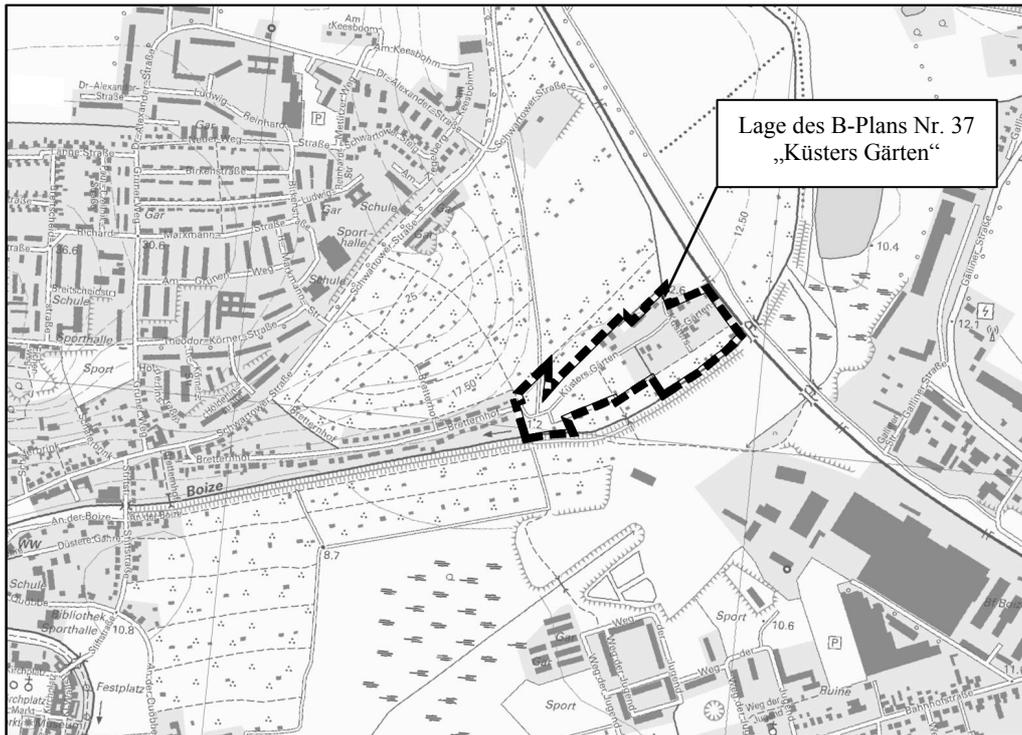
Landkreis Ludwigslust-Parchim

## Bebauungsplan Nr. 37

### "Küsters Gärten"

## Entwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand März 2021 (2)

Stadt Boizenburg/Elbe

Der Bürgermeister

Kirchplatz 1 • 19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel.: 040-298 120 99 0 • 03391-45 81 80

E-Mail: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de) • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.A. Igor Becker

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>1</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	2
2.2	Regionalplanung .....	2
2.3	Flächennutzungsplan .....	3
<b>3.0</b>	<b>Lage und Zustand des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
5.1	Verfahrensführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	5
5.2	Planungskonzeption .....	5
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.4	Gestalterische Festsetzungen .....	7
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.6	Erschließung .....	8
5.6.1	Verkehrerschließung .....	8
5.6.2	Technische Infrastruktur .....	8
5.6.2.1	Oberflächenentwässerung .....	8
5.6.2.2	Schmutzwasser / Trink- und Löschwasserversorgung .....	9
5.6.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation .....	9
5.7	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten .....	9
5.8	Belange des Denkmalschutzes .....	10
5.9	Belange des Immissionsschutzes .....	10
<b>6.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>
<b>8.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>12</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15. Januar 2015, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30);

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Sie liegt sowohl etwa 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim, als auch etwa 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Durch die Lage an der Bahnstrecke Hamburg – Schwerin ist die Metropole im Westen in ca. 45 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Angesichts der verkehrsgünstigen Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung und die A 25 bei Geesthacht in ca. 35 km Entfernung, verfügt Boizenburg/Elbe über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe der Metropolregion Hamburg, so z. B. auch nach Boizenburg/Elbe. Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. nach Hamburg, entschieden. Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 01.09.2020 11.276 Einwohner (Hauptwohnsitz, 5,5 % Zuwachs gegenüber Juni 2018). Sie ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grundzentrum eingestuft. Das

nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hagenow, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert. Der Stadtbereich südlich der B 5 befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich südlich der B 5 entlang der Elbe erstreckt. Durch diese Lage ergeben sich im Rahmen des Planverfahrens erhöhte Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programm-sätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3).

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Boizenburg/Elbe dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört (LEP M-V 2016, S. 31).

Der Siedlungsentwicklung wird ein hoher Stellenwert zugerechnet. Dabei soll der Innenentwicklung Vorrang gegeben und Zersiedelung vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Küsters Gärten“ entspricht dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung, da hier planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der schon vorhandenen Wohnnutzung und eine geordnete Erschließung geschaffen werden. (LEP M-V 2016, 4.1 Nr. 3 und Nr. 5).

Im Hinblick auf eine Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes und einer Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven (insbesondere für junge Menschen und junge Familien) wird dem Erhalt und die Bereitstellung neuer Arbeitsplätze weiterhin eine besondere Bedeutung zugewiesen (vgl. LEP M-V 2016, S. 21). Die Schaffung weiterer Arbeitsplätze, hier vorrangig im Osten der Stadt im Gewerbe- und Industriegebiet Gammwiesen, erfordert gleichzeitig auch die Schaffung weiteren Wohnraums, sei es im Bereich des Geschoss- und Mietwohnungsbaus, aber auch im Bereich des Bauens von Einfamilienhäusern (LEP M-V 2016, 4.2 Nr. 1).

## 2.2 Regionalplanung

Nachrangig zum Landesentwicklungsprogramm ist das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Beachtung der raumordnerischen Belange heranzuziehen. **Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten. Von der 44. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde am 20.03.2013 eine Neufassung des Kapitels 6.5 „Energie“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der zweiten Stufe der Beteiligung fand bis zum 10.05.2019 statt. Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Teil des Stadtgebietes südlich der B 5-Ortsumgehung befindet sich

innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als Untere Naturschutzbehörde wahr.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 37 „Küsters Gärten“ im Juni 2018 stellt der **Flächennutzungsplan** in seiner rechtswirksamen Fassung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der seit 2016 rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Flächendarstellung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ in eine Wohnbaufläche geändert worden.

Bei der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2014/2015 war bereits deutlich, dass im Bereich der Straße Küsters Gärten als Verlängerung der von der Schwartower Straße abzweigende Straße Bretternhof ein schleichender Wandel zu einem kleinen Wohngebiet erfolgt war. So wurde in der Flächennutzungsplanung vorbereitet, dass zu einem späteren Zeitpunkt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Wohnnutzungen legalisiert und ergänzende Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 37 mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten entwickelt sich somit aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

### 3.0 Lage und Zustand des Plangebietes

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt von Boizenburg/Elbe, südöstlich der Schwartower Straße, auch südlich der großen Kleingartenfläche, die von der Schwartower Straße bis an den Boize-Kanal reicht und westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin verläuft. Das Gebiet wird durch die beidseitig mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaute Straße Bretternhof erschlossen, aus der am östlichen Ende die Straße Küsters Gärten herausläuft.

Vor allem auf der Südseite der 3,0 m breiten asphaltierten Fahrbahn liegen die klassischen Kleingartenparzellen, meistens mit einer Grundstücksbreite von 16,0 m und Grundstückstiefen von 32,0 m, so dass eine „Standardparzelle“ eine Größe von 512,0 qm hat. Auf der Nordseite der Straße ragt eine fast 50,0 m breite ackerbaulich genutzte und gehölzfreie Fläche (Flurstück 94 und 95/5 der Flur 21 der Gemarkung Boizenburg) in das Kleingartengebiet hinein. Davon wird das Flurstück 95/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Etwa 350,0 m östlich vom Ende der Straße Bretternhof und dem Übergang in Küster Gärten befindet sich der Schwerpunkt der zu Planungsbeginn vorhandenen Wohnhäuser, wobei von den augenscheinlich 12 zum Wohnen genutzten Gebäuden nur ein Teil eine Baugenehmigung mit einer Wohnnutzung hat. Das vorhandene Wegeflurstück 173 für Küsters Gärten hat eine Breite von nur knapp 4,5 m, so dass die Herstellung einer im Gegenverkehr befahrbaren Verkehrsfläche für ein Wohngebiet bei der geringen Flurstücksbreite nicht möglich ist. Andere Teile der Kleingartenwege haben sogar nur eine Flurstücksbreite von 3,0 m

Der Baum- und Gehölzbestand entspricht dem einer Kleingartenanlage mit eher kleineren Bäumen und Obstbäumen. Prägende große Laubbäume gibt es an der Westseite des Hauses Küsters Gärten Nr. 8 und im hinteren, östlichen Teil des Plangebietes mit dem dortigen Schwerpunkt von Wohnhäusern.

Im Süden des Plangebietes verläuft der Boize-Kanal im Flurstück 1 der Flur 36. Der Boize-Kanal wurde aus der Boize herausführend angelegt, um auf der Nordseite der historischen Altstadt eine Wassermühle zu betreiben und Wasser für den Umflutgraben an der früheren

Stadtmauer und in der heutigen Wallanlage führen zu können. Ein Teil der den Boize-Kanal umfassenden im städtischen Eigentum befindlichen grünen Randfläche wurde von den nördlich angrenzenden Kleingärtnern „etwas in das eigene Grundstück einbezogen“. Im Fall des Wohnhauses Küsters Gärten Nr. 12 auf dem Flurstück 202/1 wurde das dortige Wohnhaus sogar gut 1,0 m auf das städtische Kanalgrundstück gebaut.

#### **4.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Es hat sich in der Vergangenheit zunehmend herausgestellt, dass bei der Beibehaltung der aktuell vorhandenen Erschließungssituation die Erschließung der dort vorhandenen Wohnhäuser nicht mehr als gesicherte Erschließung bewertet werden kann.

Aufgrund der zu schmalen Verkehrsfläche und nicht vorhandenen Kurvenradien z.B. zu abzweigenden Wegen, wie z.B. zu den Hausnummern 3, 4 oder 12 sind diese Wohnhäuser für Feuerwehrfahrzeuge nicht direkt anfahrbar. Werden z.B. auf den Wegen Fahrzeuge geparkt, können sogar Rettungsfahrzeuge im Notfall die Wohnhäuser nicht direkt erreichen. Daher ist es notwendig die Verkehrsfläche der Straße Küsters Gärten und der Nebenwege so zu verbreitern, dass die Anlage einer befahrbaren Fahrbahn mit einer Breite von mindestens 5,0 m bis 5,5 m gebaut werden kann. Daneben sind kleine Randflächen für die Straßenbeleuchtung (mindestens 0,5 m Abstand zum Fahrbahnrand), Schilder und kleine Regenwasserversickerungsmulden erforderlich. Somit ist es erforderlich die Verkehrsflächenbreite von Küsters Gärten auf 8,0 m und die Nebenwege auf mindestens 6,0 zu verbreitern. Hierzu ist es erforderlich von angrenzenden Kleingartengrundstücken teilweise bis zu 4,0 m breite Streifen an die Stadt Boizenburg/Elbe abzutreten, um eine entsprechende Verkehrsflächenbreite zu schaffen.

Aufgrund der Vielzahl der betroffenen Grundstücke war es erforderlich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem formellen Umlegungsverfahren zur Umlegung, bzw. Neuordnung von Grundstücken zu verbinden. Dieses Verfahren wird von der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin geführt.

Neben der Möglichkeit für die vorhandenen Wohnhäuser eine gesicherte Erschließung zu schaffen, bietet die Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Möglichkeit weitere Einfamilienhäuser im Anschluss an die bisher am Bretternhof endende Siedlungsfläche der Stadt zu errichten. Aufgrund der günstigen Lage der Stadt Boizenburg/Elbe im Metropolraum Hamburg besteht eine hohe Nachfrage nach derartigen Baugrundstücken, für die aktuell in der Stadt kein ausreichendes Angebot besteht. Daher wird hier auch das Ziel verfolgt, dass die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraums der Stadt erfolgt.

Im Flächennutzungsplan ist eine zukünftige Straßentrasse für eine neue Verbindungsstraße festgelegt, die im Norden an der Kreuzung Dr.-Alexander-Straße von der Schwartower Straße in Richtung Süden abbiegt, die Kleingartenflächen durchquert und im Westen des Stadtteils Bahnhof auf die Bahnhofstraße führt. Im Norden wird der Anfang der Nord-Süd-Achse im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Schwartower Straße“ gesichert.

Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss das in dem Gebiet des B-Plans Nr. 37 gelegene Teilstück dieser im FNP dargestellten Verkehrsfläche als Verkehrsfläche im B-Plan festgesetzt werden, unabhängig davon, wann der Straßenbau tatsächlich realisiert wird.

Solange diese Straßentrasse noch nicht realisiert ist, wird die Wohnbaufläche des B-Plans Nr. 37 nur über die Anliegerstraße Bretternhof erschlossen. Da aufgrund der weiterhin kleinteiligen Grundstücksstrukturen im Plangebiet nicht damit zu rechnen ist, dass es nach

Rechtskraft des Bebauungsplanes sehr schnell zu zahlreichen Wohnungsneubauten kommt, wird die vorerst alleinige Anbindung über die Straße Bretternhof nicht als Problem gesehen.

## 5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Verfahrensführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 vor dem 31.12.2019 gefasst wurde und in dem Plangebiet in den reinen Wohngebieten weniger als 10.000 qm Grundfläche festgesetzt wird, hat sich die Stadt Boizenburg/Elbe entschieden den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB nach den Verfahrensregeln des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu führen.

Aufgrund der wahrscheinlich über einen längeren Zeitraum ausschließlich über den Bretternhof mögliche Verkehrserschließung und zum Erhalt der durchgrünten Strukturen sollen im Plangebiet relativ niedrige GRZ-Festsetzungen mit 0,2, 0,25 und 0,3 erfolgen. Dadurch wird sichergestellt, dass dort keine zu dichte neue Wohnbebauung entsteht, wodurch die zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße Bretternhof niedrig gehalten werden kann.

Die Ermittlung der Grundfläche ergibt sich aus folgender Flächenermittlung:

Baufeld	GRZ	Fläche	Grundfläche
2	0,2	8.161,00 qm	1.632,00 qm
1, 3, 4, 5, 6, 8, 9	0,25	19.795,00 qm	4.948,70 qm
7.1, 7.2	0,3	9.741,00 qm	2.922,30 qm
<b>Summe WR-Gebiete</b>		<b><u>37.697,00 qm</u></b>	<b><u>9.503,00 qm</u></b>

### 5.2 Planungskonzeption

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wurde so gewählt, dass kein relativ großer müllfahrzeugtauglicher Wendeplatz mit einem Durchmesser von ca. 20,0 m gebaut werden muss. Stattdessen wird für die Straße Küsters Gärten eine zukünftige Ringstraße mit einer durchgehende Verkehrsflächenbreite von 8,0 m gebildet. Innerhalb der 8,0 m kann eine 5,0 m breite Fahrbahn realisiert werden. Die im Osten vorhandenen zwei kleinen Stichwege werden vor der Bahntrasse miteinander verbunden und bilden somit ebenfalls eine kleine Ringstraße (Planstraße A). Am Ende der Straße Bretternhof wird der Anschluss an die verbreitete Straße Küsters Gärten geradlinig fortgeführt, wobei mit der Planstraße B die Verkehrsfläche für die spätere Nord-Süd-Straßenverbindung von der Schwartower Straße im Norden über den Boize-Kanal zur Bahnhofstraße im Süden planungsrechtlich gesichert wird.

Sämtliche Baugebiete werden gemäß § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete festgesetzt, wobei die sonst nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme ausgeschlossen werden. Damit wird das Ziel verfolgt, in diesem Bereich eine geordnete und ruhige Wohnlage zu schaffen. Analog der Darstellungen im Flächennutzungsplan wird parallel des Boize-Kanals eine 8,0 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

In dem Ringstraßenbereich von Küsters Gärten ist es möglich zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen, ob der nicht überplante Bereich zwischen Küsters Gärten und dem Boize-Kanal dann ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden kann. Aktuell sollen dort allerdings die Kleingartenstrukturen erhalten bleiben.

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden in sämtlichen Baufeldern gemäß § 3 BauNVO Reine Wohngebiet festgesetzt. Dieses entspricht auch der real vorhandenen Art der baulichen Nutzung in dem westlich angrenzenden Bereich der Straße Bretternhof. Die sonst als Ausnahme zulässigen Nutzungen, wie Läden und Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1 im Teil B ausgeschlossen, da dieses zu einer erhöhten Verkehrsbelastung in der Straße Bretternhof führen würde, die für die dortigen Anwohner nicht zumutbar wäre.

Im Kern des Plangebietes, in den Baufeldern 7.1 und 7.2 mit den vorhandenen Wohnhäusern Nr. 6, 7 und 11 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das dort vorhandene Wohnhaus Nr. 6 auf dem Flurstück 186 hat eine GRZ von 0,2 und das Wohnhaus Nr. 11 auf dem Flurstück 185 eine GRZ von 0,22, so dass mit der GRZ von 0,3 durchaus noch eine kleine weitere bauliche Entwicklung möglich ist.

In dem gesamten nördlichen Randbereich im Baufeld 2 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Für den Bau eines Einzelhauses z.B. mit 120,0 qm Grundfläche müsste das Baugrundstück somit mindestens 600,0 qm groß sein. Im Südwesten des Baufeldes 2 (gegenüber des Flurstückes 151) ist die Tiefe des WR-Gebietes 19,7 m, so dass für ein 600,0 qm großes Baugrundstück die Breite des Grundstückes mindestens 30,5 m sein müsste. Würde dort eine Reihenhauszeile entstehen, wo die mittleren Reihenhäuser ein Ausmaß von 7,0 m hätten, würde sich eine Grundstücksgröße von  $19,7 \times 7,0 = 137,90$  qm ergeben. Bei einer Gebäudegrundfläche von dann eventuell 70,0 qm hätte das Grundstück eine GRZ von 0,51 haben und würde dann auch die „Regel-GRZ“ von 0,4 für WR-Gebiete überschreiten.

In den Baufeldern 1, 3, 4, 5, 6, 8 und 9 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. In den Baufeldern 5, 6 und 9 ist darauf zu achten, dass nicht die gesamte Grundstücksgröße, sondern nur der Teil des Grundstückes bebaut werden darf, der sich innerhalb in der Baugrenzen im WR-Gebiet befindet. So ist z. B. im Baufeld 5 das Flurstück 201/1 insgesamt 517,0 qm groß. Davon sind 410,0 qm als WR-Gebiet festgesetzt, wodurch sich bei einer GRZ von 0,25 die Zulässigkeit einer Grundfläche von  $(410,0 \times 0,25)$  102,50 qm für das Hauptgebäude ergibt. Im westlichen Nachbarflurstück 200/1 sind 454,0 qm als WR-Gebiet festgesetzt, so dass dort ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 113,50 qm gebaut werden dürfte.

Es wird darauf hingewiesen, dass es außerdem in allen Baufeldern gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist, die zulässige Grundfläche mit baulichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen um 50 v.H. zu überschreiten. Bei dem Beispielgrundstück im Baufeld 5 dürfte man auf dem Flurstück 201/1 weitere 51,25 qm durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen überschreiten.

Für das Plangebiet wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, sondern die Größe der jeweiligen Wohngebäude definiert sich damit ausschließlich über die GRZ. Dieses muss auch im Rahmen des Umlegungsverfahrens beachtet werden. Unter der Annahme, dass die Grundfläche eines Einfamilienhauses mit Hausterrasse 100 qm beträgt, müssten die Baugrundstücke in einem Baugebiet mit einer GRZ von 0,2 mindestens 500 qm, bei einer GRZ von 0,25 mindestens 400 qm und bei einer GRZ von 0,3 mindestens 333 qm groß sein.

## 5.4 Gestalterische Festsetzungen

Es werden insgesamt drei gestalterische Festsetzungen getroffen, um eine gewisse städtebauliche Grundgestaltung sicherzustellen, die sich an vergleichbaren Wohngebieten in der Stadt orientiert. So wird die Gebäudehöhe auf maximal 8,50 m über der mittleren Geländehöhe des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Da davon auszugehen ist, dass es auch bei der Umwandlung des Kleingartengebiets in ein Wohngebiet auch weiterhin bei relativ kleinen Grundstücken bleibt, ist es sinnvoll, um eine „nachbarschaftliche Bedrängung“ zu vermeiden, die Gebäude nicht zu hoch werden zu lassen. Die vorhandenen Geländehöhen sind im Vermessungsplan eingetragen. Sie liegen bei etwa 10,4 m NHN an der südlichen B-Plan-Grenze zum Boizekanal bis zu ca. 12,7 m NHN bzw. 12,0 m NHN am nördlichen Rand des Baufeldes 1.

Auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform und einer Dachneigung wird verzichtet. So ist auch der Bau von Flachdächern möglich. Für den Fall des Baus eines Flachdaches auf einem Wohngebäude wird in der grünordnerischen Festsetzung III/ Nr. 2 bestimmt, dass das Hauptdach, welches als Flachdach hergestellt wird als Gründach erstellt werden muss. Ein Gründach ist nicht nur Lebensraum vor allem für zahlreiche Insekten, sondern hat im Sommer mit seiner kühlenden Wirkung Einfluss auf das örtliche Kleinklima und nimmt bei Starkregen Niederschlagswasser auf und wirkt so abflussmindernd. Bei Gebäuden mit geneigten Hauptdächern, die als Hartdach gebaut werden, werden im Sinne einer gewissen ortsüblichen Einheitlichkeit der Dachfarben die Farben Rot, Braun, Anthrazit oder Mischungen dieser Farben festgesetzt.

Für Grundstückseinfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, was auch für die für Fußgänger und Fahrradfahrer vorgesehenen Verkehrsflächen zutrifft, sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig, auch Hecken, jeweils bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m. Einfriedungen durch Mauern, auch mit Natursteinmauern, sind nicht zulässig, da diese aufgrund der geringen Breiten des öffentlichen Straßenraums sehr stark einengend bis erdrückend wirken würden. Zu den Einfriedungen der Baugrundstücke untereinander gibt es keine gestalterische Festsetzung.

## 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche Hauptanlagen (Baufenster) werden bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Baufenster werden so festgesetzt, dass eine möglichst hohe Flexibilität bei der Anordnung der Hauptgebäude besteht. Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster in dem WR-Gebiet gebaut werden.

Der Bau von baulichen Nebenanlagen, Stellplätzen oder Garagen in den privaten Grünflächen ist nicht zulässig. Dort ist es nur zulässig gartenbezogene bauliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 9,0 m zu bauen.

In den Baufeldern 5 und 6 gibt es bestehende bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen. Soweit Baugenehmigungen für diese baulichen Anlagen vorliegen, besteht ein Bestandsschutz für die Anlage. Bei einem Abgang der baulichen Anlagen dürfen sie dort nicht neu errichtet werden, sondern sie müssen durch Neubauten im nördlichen Teil der zukünftigen Baugrundstücke innerhalb der dort festgesetzten Baugrenzen ersetzt werden.

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die von der Schwartower Straße abzweigende städtische Straße Brettenhof, die nach 700 m am Westrand des Plangebiets in die Straße Küsters Gärten übergeht.

Da das nur 4,0 m breite Flurstück mit einer 3,0 m breiten asphaltierten Fahrbahn der Zuwegung Küsters Gärten nicht die Voraussetzung für eine geordnete Erschließungsanlage für ein Wohngebiet erfüllt, erfüllen sämtliche Anliegergrundstücke, auch die Grundstücke mit bereits vorhandenen Wohnhäusern, nicht die Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung. Selbst für die Wohnhäuser, für die eine frühere Baugenehmigung für eine Wohnnutzung (keine Wochenendhausnutzung!) vorliegt, würde es im Fall von beantragten An- oder Umbauten keine neuen Baugenehmigungen geben können. Die Bewohner, die in Häusern leben, für die keine Baugenehmigung als Wohnhaus vorliegt, hätten auch keine Chance im Nachgang eine Baugenehmigung zu erhalten.

Daher ist es ein wesentliches Planungsziel mit der Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 8,0 m und der Möglichkeit der Anlage einer 5,0 bis 5,5 m befestigten Fahrbahn eine gesicherte Verkehrserschließung für ein Wohngebiet zu schaffen.

Die so notwendige Verbreiterung des vorhandenen Wegeflurstücks von aktuell 4,0 auf 8,0 m Breite erfolgt dann nur auf jeweils einer Seite des Wegeflurstücks, um die Anzahl der betroffenen Grundstücke, die Flächen an die Stadt abgeben müssen, zu beschränken.

Nur an einem ca. 30,0 m langen Abschnitt vor dem Haus Nr. 8 (Flurstück 175/4) kommt es zu einer Verengung der Verkehrsfläche auf 4,0 m. Dieses begründet sich in der vorhandenen Kellergaragenauffahrt aus dem Haus Nr. 8, die in gesamter Länge im WR-Gebiet verbleiben muss. Aufgrund der guten Einsehbarkeit dieses einspurigen Fahrbahneingangs aus beiden Fahrtrichtungen wird diese Einengung der Fahrbahn dann auf 3,0 m als unproblematisch angesehen. Die Straße Küsters Gärten wird als Ringstraße ausgebildet, so dass ein problemloses Ein- und Ausfahren von Müllfahrzeugen oder anderen Lkws in das Plangebiet möglich ist. Im Bereich der Baufelder 3 bis 5 werden die bisher 4,0 m breiten Stichwege auf 6,0 m verbreitert und als Ring zusammengebunden.

Zwei schmale in Nord-Süd-Verbindung laufende Wege, die im Süden am Boizekanal enden, bleiben mit 4,0 m Breite erhalten und werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Der Erhalt dieser kleinteiligen Wegestruktur erhöht auch die Attraktivität des Wohngebietes. In dem Planweg B befindet sich eine Gasleitung, die ohnehin nicht überbaut werden darf. Durch die Lage unter dem öffentlichen Gehweg kann die Leitung im Havariefall jederzeit problemlos erreicht werden.

Die Planstraße B im Westen des Plangebiets mit einer Verkehrsflächenbreite von 12,0 m soll die Trasse freihalten für die langfristig geplante neue Hauptverkehrsverbindung von der Schwartower Straße bis zur Bahnhofstraße, mit der der Kfz-Verkehr z.B. aus dem Bereich der Siedlung in der Oberstadt in Richtung zum Stadtteil Bahnhof und weiter nach Süden die Altstadt umfahren kann.

### **5.6.2 Technische Infrastruktur**

#### **5.6.2.1 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen einer weiteren Erschließungsfachplanung wird die Frage der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen geregelt.

Aufgrund der niedrigen GRZ-Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass auch bei der Umwandlung des Kleigartengebiets in ein Wohngebiet eine Regenwasserversickerung auf den einzelnen Baugrundstücken möglich ist. Auch auf den bereits dichter bebauten Grundstücken hat es bisher keine Komplikationen mit der örtlichen Entsorgung des Niederschlagwassers gegeben.

### **5.6.2.2 Schmutzwasser / Trink- und Löschwasserversorgung**

Das gesamte Plangebiet wird an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Boizenburg/Elbe und das Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Elbe angeschlossen. Im Rahmen der weiteren Planung wird noch festzulegen sein, wie die Löschwasserversorgung zu sichern ist. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

### **5.6.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation**

Das Plangebiet wird an die zentrale Gas- und Stromversorgungsnetze der Versorgungsbetriebe Elbe angeschlossen. In Teilen des Plangebiets befinden sich bereits Erdgasleitungen, so dass ein Anschluss an das zentrale Gasleitungsnetz an einigen Stellen bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden kann.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Telekommunikationslinien sich im Plangebiet befinden, jedoch wird zunächst davon ausgegangen, dass im Plangebiet aufgrund der dortigen bestehenden Bebauung und Wohnnutzung sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH befinden. Da die Straßen im Plangebiet verbreitert werden, besteht dann auch die Möglichkeit zusätzliche Leitungen zu verlegen.

## **5.7 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten**

Bisher sind im Plangebiet weder Altlasten noch Munitionsbelastungen bekannt. Hierzu erfolgen dann im frühzeitigen Beteiligungsverfahren Hinweise von den zuständigen Behörden.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind diese in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) besteht eine Verpflichtung den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Mit der Unteren Abfallbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich und sollten rechtzeitig vor Bauausführung eingeholt werden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

## **5.8 Belange des Denkmalschutzes**

In der leichten Hangfläche von der Schartower Straße im Norden (Höhe bei 17,5 m NHN) bis zum Boizekanal im Süden (Höhe bei ca. 10,4 m NHN), westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin ist ein großflächiges Bodendenkmal festgesetzt, welches mit Ausnahme der Baufelder 3 bis 5 und 9 den größten Teil des Plangebiets betrifft.

Einzeldenkmale sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Wenn in Flächen des o.g. Vorhabens während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, wobei die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **5.9 Belange des Immissionsschutzes**

Im Nordosten angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Eisenbahnstrecke Hamburg-Berlin. Die nun planungsrechtliche Möglichkeit des Heranrückens von Wohnnutzung an die Hauptbahnstrecke Hamburg-Berlin macht es erforderlich parallel zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren ein Schallgutachten zu erstellen, welche Schallschutzmaßnahmen aktiver oder passiver Art von dem Verkehrslärm der Bahn erforderlich sind, die dann auch als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Da es sich um eine an die Bahn heranrückende Wohnbebauung handelt, ist nicht die Deutsche Bahn für die Finanzierung des Schallgutachtens zuständig. Die Baugrenzen in den Baufeldern 3 bis 5 sind auf der Bahnzugewandten Seite 35,0 m von dem Richtungsgleis entfernt. Der Bahnkörper ist leicht erhöht und die Gleishöhe liegt bei 13,0 m NHN, das sind gut 2,0 m über dem Niveau der Wohngebiete. Eine Schallschutzwand müsste daher eine erhebliche Höhe haben, um auch die Aufenthaltsräume in den ausgebauten Dachgeschossen zu schützen.

Weiterhin müsste die Lärmschutzwand deutlich über die Plangebietsgrenzen in Richtung Norden und Süden hinausgehen.

Daher ist davon auszugehen, dass im östlichen Teil des Plangebietes textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz in und an den Gebäuden erfolgen, die dann von den einzelnen Bauherren selbst zu finanzieren sind.

Es wird trotzdem eine 10,0 m breite öffentliche Grünfläche parallel zur Bahntrasse festgesetzt, um die Möglichkeit anzubieten, dort eine niedrige Lärmschutzwand zu bauen und um die Erholungsflächen in den Gärten vor dem Schienenlärm zu schützen.

## 6.0 Belange von Natur und Landschaft

Da das Planverfahren gemäß § 13b BauGB nach den Vorschriften der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Ebenso ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen, da für die zusätzliche Bodenversiegelung kein Ausgleich erfolgen muss.

Mit Ausnahme des westlichen, ca. 110 m langen Teils des Baufeldes 2, die als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird, zeigt sich im Plangebiet eine für eine Kleingartenanlage typische Gehölzstruktur, in der Regel ohne einen Großbaumbestand.

Nur im Bereich des Hauses Nr. 8 und im Osten des Baufeldes 2 und in Straßennähe der Baufelder 3 und 7.1 befinden sich gebietsprägende große Laubbäume, die zum Erhalt festgesetzt werden. Dort werden die Baugrenzen auch so weit zurückgesetzt, dass die jeweilige Baugrenze nicht in den Kronenbereich der Laubbäume ragt. Am Haus Nr. 8 sind es zwei Buchen, die zum Erhalt festgesetzt werden, im Osten des Baufeldes 2 sind es drei Linden, im Baufeld 3 im Norden eine Kastanie und im Süden am Abzweig der Planstraße A eine Kastanie. Am östlichen Rand des Baufeldes 7.1 befindet sich ein zu erhaltender Walnussbaum.

Im Nordosten des Baufeldes 7.1 muss zur Schaffung eines für die Feuerwehr und die Müllabfuhr geeigneter Abbiegeradius auf dem heutigen Flurstück ein Ahorn und eine Fichte gefällt werden. Mit Ausnahme der an einigen Flurstücksrändern stehenden Gehölzen, die zu Verbreiterung der Verkehrsfläche von Küsters Gärten entfernt, bzw. gefällt werden müssen, ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine weitere unbedingte Erforderlichkeit von Baumfällungen. Daher wird dann im Rahmen späterer Bauanträge zur klären sein, ob und in welchem Umfang dort Baumfällungen oder Gehölzrodungen erforderlich sind und wie – falls erforderlich – dafür Ersatz zu schaffen ist.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Stadtgrenzen von Boizenburg/Elbe befindet, liegt es somit auch innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern.

## 7.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

### 1. Reine Wohngebiete

Baufeld 1	1.549 qm
Baufeld 2	8.161 qm
Baufeld 3	2.657 qm
Baufeld 4	2.716 qm

Baufeld 5	2.466 qm
Baufeld 6	2.708 qm
Baufeld 7.1	4.835 qm
Baufeld 7.2	4.906 qm
Baufeld 8	5.482 qm
Baufeld 9	2.217 qm
<b>Summe WR-Gebiete</b>	<b>37.697 qm</b>

## 2. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche 4	1.074 qm
Private Grünflächen	
Grünfläche 1	972 qm
Grünfläche 2	651 qm
Grünfläche 3	672 qm
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>3.369 qm</b>

## 3. Öffentliche Verkehrsflächen

Küsters Gärten	6.099 qm
Planstraße A	1.351 qm
Planstraße B	685 qm
Planweg A	167 qm
Planweg B	424 qm
<b>Summe öffentlicher Verkehrsflächen</b>	<b>8.726 qm</b>

**Plangebiet Gesamtfläche** 49.791 qm  
**gerundet** 5,0 ha

## 8.0 Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Küsters Gärten“ der Stadt Boizenburg/Elbe wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 28.06.2018 gefasst. In der Sitzung der Stadtvertretung am 12.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss wieder aufgehoben und es wurde in der Sitzung der Stadtvertretung beschlossen den Bebauungsplan mit geändertem Geltungsbereich aufzustellen. Die amtliche Bekanntmachung des neuen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 18.12.2019 im Landkreis Express – Ausgabe Ludwigslust veröffentlicht.

Es wurde beschlossen den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB aufzustellen. Dieses ist möglich, da die zulässige Grundfläche aller WR-Gebiete im Plangebiet bei 9.503 qm liegt, das heißt unter dem Grenzwert von 10.000 qm und das der Bebauungsplan ausschließlich der Wohnnutzung dient.

Daher ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Ebenfalls kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3

Abs. 1 BauGB sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 verzichtet werden.

Aufgrund der Komplexität der Planung hat sich die Stadt Boizenburg/Elbe jedoch dafür entschieden nicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu verzichten. Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2021 soll der Entwurf (Stand März 2021) beschlossen werden und es sollen dann Anfang des 2. Quartals 2021 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Um den Bebauungsplan später vollziehen zu können, bedarf es vor allem zur Herstellung einer gesicherten Erschließung durch ausreichend breite öffentliche Verkehrsflächen umfangreicher Neuordnung von Flurstücken. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 ein Verfahren zur Umlegung (Umlegungsverfahren) von Flurstücken durchgeführt. Die Stadt Boizenburg/Elbe hat die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin als Umlegungsbehörde mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Die betroffene Behörde hat die Flurstückseigentümer bereits über die Durchführung informiert, so dass Anregungen aus dem Umlegungsverfahren und aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dann später gemeinsam abgewogen werden können.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe, zusätzlich kann während des Beteiligungszeitraums der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Küsters Gärten“ mit Begründung auf der Internetseite der Stadt Boizenburg/Elbe [www.boizenburg.de](http://www.boizenburg.de) (unter „Bekanntmachungen“) eingesehen werden. Parallel dazu werden die entsprechenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls frühzeitig beteiligt.

Stand März 2021

gez. Herr H. Jäschke  
Der Bürgermeister  
Stadt Boizenburg/Elbe