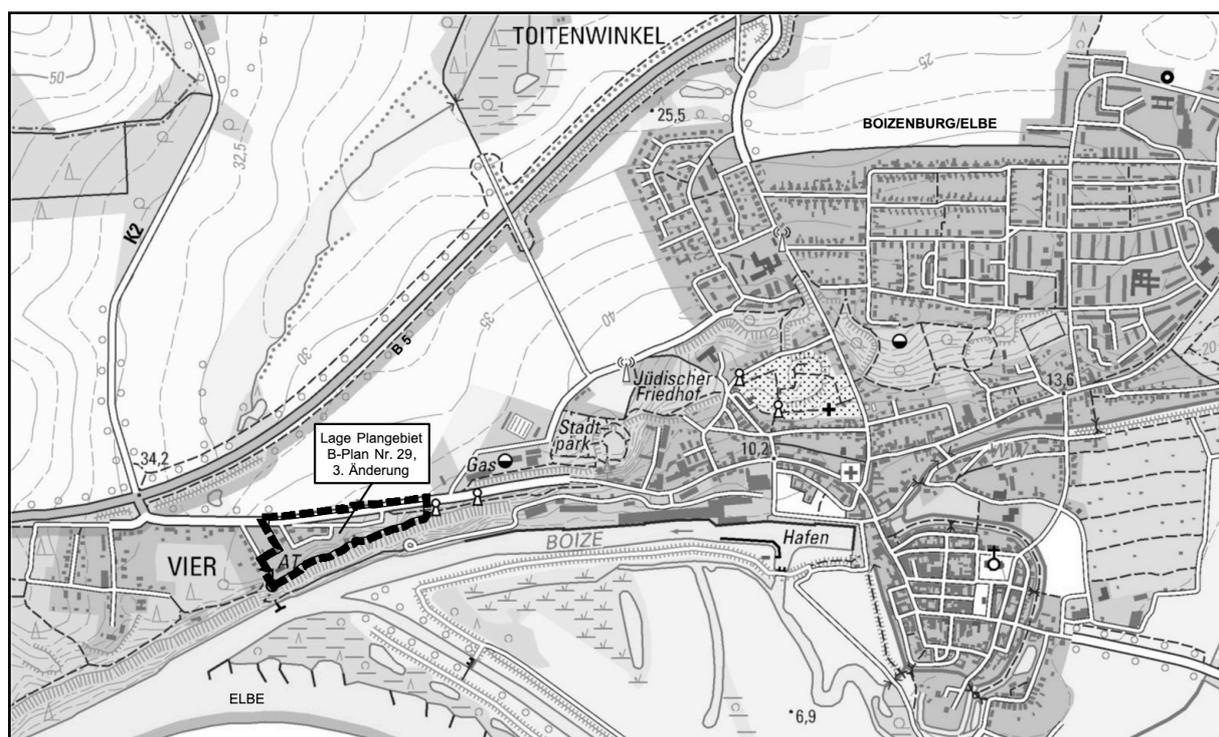


**Stadt Boizenburg/Elbe**  
**Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Entwurf der Begründung zur Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Elberg / südlich der alten Bundesstraße 5“**

**Planverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren**

Fassung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand September 2021

Stadt Boizenburg / Elbe  
Der Bürgermeister  
Kirchplatz 1  
19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Boizenburg/Elbe durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-2981 2099 0 • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • [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>2</b>
<b>2.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung der 3. Änderungssatzung</b> .....	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Inhalt der geänderten Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Änderung in der Planzeichnung im Baugebiet 8</b> .....	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Änderungen in den textlichen Festsetzungen, Teil B</b> .....	<b>6</b>
4.2.1	Änderung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 4.....	6
4.2.2	Geänderte Fassung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 6.....	7
4.2.3	Geänderte Fassung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 7.....	7
4.2.4	Zukünftig geänderte städtebauliche Festsetzung Nr. 10 .....	8
<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>9</b>
<b>6.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>10</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

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

**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 vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020);

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873);

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

## 2.0 Lage und Abgrenzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 umfasst den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 inklusive der 1. und 2. Änderung.

Das Gebiet befindet sich oberhalb des Geesthanges am nördlichen Ufer der Elbe und des Mündungsbereiches des Boizehafens in die Elbe.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordseite der alten Bundesstraße 5 (Hamburger Straße) unter Einbeziehung des ehemaligen Kontrollpostens zu dem ehemaligen grenznahen Sperrgebiet (heutige Gaststätte „Checkpoint Harry“). Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die obere Kante des Steilhanges zum Elbeurstromtal. Im Westen ist das Flurstück mit dem „Amt für das Biosphärenreservat“ („Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“), früher als „Naturparkhaus“ bezeichnet und dem STALU-Stützpunkt (früher STAUN) in das Plangebiet einbezogen worden einschließlich eines Stücks des westlich angrenzenden Wegeflurstückes, welches sich bereits in der Gemarkung Vier-Streitheide befindet. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die öffentliche Grünfläche an den sog. „12 Aposteln“ mit den dort im Jahre 1995 in einem Dreiviertelkreis gepflanzten Lindenbäumen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt 4,4 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 30 der Gemarkung Boizenburg/Elbe:

Flurstücke 1/2, 1/4, 1/6, 1/9, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 2/1, 2/2, 2/5, 2/7, 2/9, 2/10, 2/12, 2/13, 2/14, 3/3, 3/7, 3/8, 4/2, 4/4, 5/3, 5/4, 6, 7/1, 7/2, 7/3, 8/4 teilweise (Elbhang)

Gegenüber der 2. Änderung (rechtskräftig seit 2014) haben sich aufgrund von Grundstücksverkäufen, Zusammenlegungen und Teilungen die Flurstücksnummern zum Teil erheblich verändert.

Flur 17 der Gemarkung Boizenburg/Elbe:

Flurstücke 82/3, 82/4, 82/7, 88/7, 88/8, 101/4 (teilw.), 101/5, 101/7, 101/8, 101/10, 101/11, 101/12, 101/14, 101/15, 102/5, 102/6, 102/8, 102/11, 102/12, 102/13, 102/14

Auch in der Flur 17 haben sich durch veränderte Baugrundstücksbildungen geänderte Flurstücksnummern ergeben.

Flur 1 der Gemarkung Vier-Streitheide: Flurstück 61 teilweise (Straßenfläche)

### **3.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung der 3. Änderungssatzung**

Der Bebauungsplan Nr. 29 wurde am 13. März 2003 von der Stadtvertretung Boizenburg/Elbe als Satzung beschlossen und ist seit dem 27.12.2005 rechtswirksam. Neben den 2 Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO, STAUN/Naturparkamt und Elbbergmuseum mit 5.765 qm Fläche wurden insgesamt 6 unterschiedliche Wohngebiete mit insgesamt 17.045 qm festgesetzt. Daneben wurden 12.615 qm als Verkehrsflächen und 8.705 qm als Grünfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen wurden seit der Erstfassung der Planung weder in der 1. noch in der 2. Änderung verändert. Bezüglich der im Baugebiet 8 seinerzeit festgesetzten GRZ von 0,5, die damit über der für ein WA-Gebiet im § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 liegt, wird ergänzend auf folgenden Umstand hingewiesen: Die eigentlichen Privatgrundstücke für die 3 dort geplanten mehrgeschossigen Wohnhäuser reichen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden bis an die direkte Hangkante. Würde das gesamte Grundstück als WA-Gebiet festgesetzt werden, ergäbe sich auch für das Baugebiet 8 eine GRZ von 0,4. Aus städtebaulichen und auch aus Gründen des Natur- sowie der Hangschutzes möchte die Stadt aber vermeiden, dass in der Pufferzone vor dem Hang jedwede baulichen Nebenanlagen entstehen. Daher wurde entschieden, dort anstelle eines WA-Gebietes eine ca. 1.040 qm große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festzusetzen. Um die städtebaulich gewünschten 3 Punkthäuser an diesem Standort realisieren zu können, war es dann erforderlich, für das verkleinerte WA-Gebiet eine GRZ von 0,5 festzusetzen.

Im Jahre 2008 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung erfolgte am 17.07.2008 und seit dem 31.07.2008 ist die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 rechtskräftig.

Seit 2008 erfolgten die kontinuierliche Bebauung des Plangebietes und eine Grundstücksteilung für die zukünftigen Baugrundstücke. Hier wurden die Grundstücke in den Baufeldern 2 und 3 zwischen der Erschließungsstraße Am Elbberg und der Hangkante so geschnitten, dass diese im Süden fast bis an die Hangkante des hohen Elbufers heranreichten. Die verbleibende Restfläche zwischen Grundstücksgrenzen und oberer Hangkante war somit so schmal, dass nicht mehr ausreichend Platz vorhanden war, um dort einen durchgehenden öffentlichen Wanderweg anzulegen.

Gleichzeitig hatte das STALU von den ursprünglichen Planungen Abstand genommen, mit relativ hohem Kostenaufwand ein neues Naturparkinformationszentrum mit Lage am und über dem Hang zu bauen. Dieses neue Naturparkhaus sollte ursprünglich das westliche Ziel dieses am Hang gelegenen Wanderweges sein.

Von Seiten der Grundeigentümer der Baugrundstücke wurde dann bei der Stadt der Antrag gestellt, die bisherige öffentliche Grünfläche an der Hangoberkante zukünftig als private Grünfläche festzusetzen, um diese Fläche dann als Gartenteil in die angrenzenden Grundstücke einbeziehen zu können.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 13.09.2012 wurde dann die Aufstellung der 2. Änderung beschlossen, die auf der Sitzung am 22.05.2014 als Satzung beschlossen wurde und seit dem 12.11.2014 rechtskräftig ist.

Zu diesem Zeitpunkt war ein Großteil der Grundstücke noch nicht bebaut, vor allem waren sämtliche zur Südseite gelegene Grundstücke weder verkauft noch bebaut und die neue Erschließungsstraße Am Elbberg war noch nicht hergestellt.

Mit der im Jahre 2020 begonnenen Wohnbebauung im Gebiet des nördlich der Hamburger Straße und nordöstlich des B-Plans Nr. 29 gelegenen Bebauungsplans Nr. 24 „Westlich des Stadtparks / Nördlich der Hamburger Straße“ hat sich auch eine verstärkte Nachfrage nach den bisher unbebauten Grundstücken im Gebiet des B-Plans Nr. 29 ergeben.

In der bisherigen B-Planfassung waren jeweils maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt in Bezug auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Das Problem bestand darin, dass diese Höhenfestsetzungen im B-Plan getroffen wurden, als die neuen Erschließungsstraßen noch nicht gebaut waren.

Nur bei dem ehemals südlichen Abschnitt der Hamburger Straße, die ehemalige Richtungsfahrbahn in Richtung Osten (vor den Flurstücken 102/14 der Flur 17 und 1/6, 1/9 und 2/1 der Flur 30) war deutlich, dass das dortige Fahrbahnniveau auch in Zukunft dasselbe Höhenniveau behalten wird.

Im Rahmen von Baumaßnahmen im Baugebiet 4 und 5 wurde dann der dort angefallene Bodenaushub für Fundamente oder Kellergeschosse auf den südlich angrenzenden noch unbebauten Grundstücken gleichmäßig verteilt. Das galt auch für den Aushub für die kleine gebietsinterne Ringstraße Am Elbberg.

So haben sich Geländeerhöhungen um bis zu 0,90 m auf den südlichen Grundstücken ergeben. Während bei der Erstaufstellung des B-Plans Nr. 29 noch davon ausgegangen wurde, dass das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche etwa gleich hoch liegt wie das Geländeniveau der Baugrundstücke, hat die im Frühjahr 2021 erfolgte Neuvermessung ergeben, dass der höchste Geländepunkt im Baugebiet 2 z.B. rund 0,90 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche der Straße Am Elbberg liegt. Im Baugebiet 3 liegt der höchste Geländepunkt der Baugrundstücke etwa 0,60 m über dem Geländeniveau der angrenzenden Verkehrsfläche.

Da in den Baugebieten 2 - 6 und 8 sich die bisherigen Höhenfestsetzungen auf das Höhenniveau der Verkehrsfläche bezogen, hat es sich – durch die schleichende Erhöhung der Baugrundstücke – ergeben, dass die maximale Gebäudehöhe bezogen auf das Baugrundstück niedriger wurde. Für die Baugebiete 2 - 6 wurde ursprünglich davon ausgegangen, dass die Firsthöhe der Neubauten 8,50 m über dem Baugrundstück liegen durfte. Durch die Geländeanschüttung im Baugebiet 2 von 0,90 m ergäbe sich nur noch eine reale Firsthöhe von 7,60 m, im Baugebiet 3 wäre es eine reale Firsthöhe von 7,90 m.

Da sich bei einigen neuen Bauanträgen daraus bereits Probleme beim Bau der eigentlich bis zu 8,50 m hohen Gebäude ergeben haben, soll mit der 3. Änderung das Höhenbezugspunktsystem geändert werden. Auf der Basis der im Frühjahr 2021 aktuell gemessenen Höhenpunkte soll in jedem Baugebiet der jeweils höchste Punkt auf den optisch relativ ebenen Grundstücken in dem Höhensystem NHN ermittelt werden und dann für jedes Baugebiet eine maximale Gebäudehöhe mit dem Bezug auf das Höhensystem NHN festgesetzt werden.

Im Baugebiet 8 mit den dort geplanten zwei- bis dreigeschossigen Stadtvillen hat sich ein weiteres Problem ergeben. Die drei durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) waren mit 16,0 x 20,0 m relativ eng begrenzt und zusätzlich war für jedes Gebäude der Bau einer Grundfläche von nur maximal 320 m<sup>2</sup> zulässig.

Innerhalb der vergangenen zwölf Jahre haben sich nun die Anforderungen, vor allem für ein klimaschonendes Bauen auf der Grundlage des Gebäude Energie Gesetzes (GEG) so geändert, dass das „alte Baufensterkorsett“ nicht mehr ausreicht, um dort pro Haus jeweils acht Wohnungen als barrierefreie „KfW-Effizienzhäuser 55“ zu bauen. Veränderte Grundrissanordnungen und veränderte Außenwandkonstruktionen machen es notwendig, die Baufenster auf 18,0 x 22,0 m zu vergrößern und die maximale Grundfläche je Haus von 320 auf 350 m<sup>2</sup>.

Mit diesen Änderungen werden weder die Grundflächenzahlen noch die Anzahl der zulässigen Geschosse verändert. Die Änderungen stellen eher redaktionelle Änderungen dar und berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Daher wird das Verfahren zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 29 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt bei Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und ohne die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Eine Betroffenheit der Nachbargemeinden ist nicht erkennbar, so dass keine Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt.

## **4.0 Inhalt der geänderten Planung**

In der Planzeichnung (Teil A) ergibt sich nur im Baugebiet 8 die Änderung der Baufenster für die drei Stadtvillen. Ansonsten erfolgen die vier Änderungen in den textlichen Festsetzungen I. 4, I. 6, I. 7 und I. 10.

### **4.1 Änderung in der Planzeichnung im Baugebiet 8**

In der Planzeichnung werden im Baugebiet 8 die drei dort festgesetzten überbaubaren Flächen von bisher 16,0 x 20,0 m auf 18,0 x 22,0 m vergrößert. Innerhalb dieser vergrößerten Baufenster können dann die mehrgeschossigen Wohnhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 350 m<sup>2</sup> gebaut werden. Im Rahmen der 3. Änderung wurde weder die Größe des Baugebiets mit 3.547 m<sup>2</sup>, noch die GRZ von 0,5 geändert, so dass weiterhin maximal 1.773,5 m<sup>2</sup> mit Hauptgebäuden überbaut werden dürfen. Die drei Wohnhäuser mit jeweils max. 350 m<sup>2</sup> Grundfläche ergeben zwar zusammen nur 1.050 m<sup>2</sup> für bauliche Hauptanlagen, aber die größere Menge von notwendigen Stellplätzen in dem Baugebiet macht es erforderlich bei der GRZ von 0,5 zu bleiben.

## 4.2 Änderungen in den textlichen Festsetzungen, Teil B

### 4.2.1 Änderung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 4

#### **Bisherige Fassung der 2. Änderung, die zukünftig entfällt:**

##### **4. Geschossigkeit**

*Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird für die Gebäude im Baugebiet Nr. 8 festgesetzt, dass diese mit mindestens 2 Vollgeschossen errichtet werden müssen. Darüber hinaus ist der Bau eines 3. Vollgeschosses zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass sich die Traufhöhe der Gebäude in den WA- und WR-Gebieten in den Baugebieten 2 - 6 und 8 maximal 6,50 m über der an den Hauseingangsbereichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche befinden darf.*

*Für Gebäude im Baugebiet Nr. 8 ist in dem Fall, dass das 3. Vollgeschoss als ein allseitig zurückspringendes Staffelgeschoss gebaut wird als Ausnahme zulässig, dass die Trauf- und Firsthöhe bzw. die Dachoberkante bei einem Flachdach oberhalb des Staffelgeschosses eine Höhe von maximal 9,60 m über der an den Hauseingangsbereichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche haben darf.*

#### **Neue Fassung der 3. Änderung:**

##### **4. Geschossigkeit, Gebäudehöhe**

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird für die Gebäude im Baugebiet 8 festgesetzt, dass diese mit mindestens 2 Vollgeschossen errichtet werden müssen.

Für die einzelnen Baugebiete werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

Baufeld 2: 48,5 m NHN

Baufeld 3: 48,7 m NHN

Baufeld 4: 46,5 m NHN

Baufeld 5: 47,5 m NHN

Baufeld 6: 47,8 m NHN

Baufeld 8: 52,5 m NHN

#### Hinweis:

Bei der Definition der Geschosse ist die seit dem 18.04.2006 gültige Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern anzuwenden, mit der dort in § 87 angewendeten Definition eines Vollgeschosses.

In den Baufeldern 1 (Naturparkamt) und 7 (Elbbergmuseum) waren keine maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Die Baufelder 4 und 5, direkt am Südzweig der ehemaligen Bundesstraße (bzw. Fernverkehrsstraße) 5 gelegen, sind bereits bebaut und haben vorher keine Geländeerhöhung erfahren, so dass dort die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht verändert wird, allerdings jetzt auch auf die Bezugsebene des Höhensystems NHN verändert wurden.

Wie in Kapitel 3.0 bereits dargestellt, hat sich in den Baufeldern 2, 3 und 8 durch flächenhafte

Aufschüttungen in den vergangenen Jahren das Geländeniveau um bis zu 0,90 m erhöht, so dass die Festsetzungen nach dem Höhenbezugssystem NHN jetzt darauf basieren, dass in den Baugebieten 2 und 3 die maximale Gebäudehöhe bei 8,50 m über dem höchsten Geländepunkt im jeweiligen Baugebiet liegt und im Baugebiet 8 bei ca. 12,0 m.

In der neuen Fassung der städtebaulichen Festsetzung wird auf die Festsetzung von Traufhöhen verzichtet und nur noch die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese ermöglicht etwas freiere Gestaltungsmöglichkeiten, ohne dass in den Baugebieten 2 bis 6 Flachdachhäuser entstehen können, da weiterhin für die Hauptdächer der Hauptgebäude eine Minstdachneigung von 20° festgesetzt bleibt.

#### 4.2.2 Geänderte Fassung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 6

##### 6. Maximale Grundfläche im Baugebiet Nr. 8 im Bereich der festgesetzten Baufenster

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird für das Baugebiet Nr. 8 festgesetzt, dass innerhalb der dort festgesetzten Baugrenzen, in den 3 so genannten „Baufenstern“ jeweils eine bauliche Anlage errichtet werden darf, die pro baulicher Anlage eine maximale Grundfläche von jeweils 350 qm (*bisher: 320 qm*) aufweisen darf.

Bei dem Bau von Wintergärten, Erkern oder fest mit dem Haus verbundenen Nebenanlagen für Gartengeräte und für den Bau von mit dem Haus verbundenen Wohnterrassen, ist es zulässig die Baugrenze bis zu 1,50 m zu überschreiten. Die maximal zulässige Grundfläche von 350 qm (*bisher: 320 qm*) pro Gebäude darf jeweils mit bis zu 50 qm Grundfläche durch Außenwohnterrassen überschritten werden.

Hinweis: unabhängig von diesen Grundflächenfestsetzungen für die 3 festgesetzten Baufenster ist die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,5 einzuhalten, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch dort definierte bauliche Anlagen nochmals um 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Wie bereits in Kapitel 3.0 dargestellt, ist es aufgrund aktueller Bauvorschriften zum klimaneutralen Bauen und aufgrund des Ziels des Baus barrierefreier Bauweise (auch bei nur drei Vollgeschossen der Einbau eines Fahrstuhls) bei der Realisierung von acht Wohnungen (drei WE im EG, drei WE im 1. OG, 2 WE im Staffelgeschoss) erforderlich die zulässige Grundfläche je Einzelhaus von 320 auf 350 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird, ergibt sich im Baugebiet 8 kein erhöhter Eingriff in den Boden.

#### 4.2.3 Geänderte Fassung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 7

##### 7. Stellplatzanlagen im Baugebiet Nr. 8

Der Bau der notwendigen Stellplätze für die Nutzungen im Baugebiet Nr. 8 darf ausschließlich auf den Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche erfolgen (mit Cp/St markiert). Ebenso ist die Unterbringung notwendiger Stellplätze in einem Kellergaragegeschoss zulässig. Die auf dem Geländeniveau untergebrachten notwendigen Stellplätze dürfen (neue Fassung:) als offene oder überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden. Bei

dem Bau von überdachten Stellplätzen (Carports) sind diese gemäß grünordnerischen Festsetzung mit Dachbegrünung auszuführen. (*alte Fassung: ...dürfen nur als überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden, die gemäß grünordnerischer Festsetzung Nr. 4 mit Dachbegrünung auszuführen sind.*) Darüber hinaus angelegte Stellplätze im Baugebiet Nr. 8, z.B. für Besucher, dürfen auch als offene Stellplätze angelegt werden. Der Bau von Garagen ist im Baugebiet Nr. 8 nicht zulässig.

Die Änderung besteht darin, dass bei der Anlage der notwendigen Stellplätze diese nicht mehr zwingend als überdachte Stellplätze (Carports) gebaut werden müssen, sondern die Wahlfreiheit besteht, diese als offene oder überdachte Stellplätze zu bauen sind. Diese Änderung begründet sich in einer Kostenersparnis und dem geringeren Platzbedarf für einen offenen Stellplatz gegenüber einem Carport.

#### 4.2.4 Zukünftig geänderte städtebauliche Festsetzung Nr. 10

##### **Bisherige Fassung der 2. Änderung, die zukünftig entfällt:**

##### **10. Gebäudehöhe / Dachneigungen**

(Gebäudehöhen werden jetzt in I/4 festgesetzt)

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für das Baugebiet Nr. 8, das WA-Gebiet östlich des öffentlichen Parkplatzes an der Hamburger Straße am Boizenburger Balkon festgesetzt, dass die Gebäudehöhe (Firsthöhe oder Oberkante Attika Flachdach) maximal 12,0 m über der Höhe der an den Hauseingangsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf. Für die WA-Gebiete in den Baugebieten 4,5 und 6 und die WR-Gebiete in den Baugebieten Nr. 2 und 3 wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe (Firsthöhe) maximal 8,50 m über der Höhe der an der Hauseingangsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf.*

*Für die WA-Gebiete in den Baugebieten 4,5 und 6 und die WR-Gebiete in den Baugebieten Nr. 2 und 3 wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen müssen.*

##### **Neue Fassung der 3. Änderung:**

##### **10. Dachneigung für Hauptdächer**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) in den Baugebieten Nr. 4, 5 und 6 und den Reinen Wohngebieten (WR-Gebiete) in den Baugebieten Nr. 2 und 3 wird festgesetzt, dass die Hauptdächer der Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 20° haben müssen.

Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Dächer, wie Dächer auf Gauben, Vordächer oder Dächer von Wintergärten. Sie gilt auch nicht für Dächer auf baulichen Nebenanlagen.

Da die Gebäudehöhen nun in der städtebaulichen Festsetzung I. 4 festgesetzt werden, beschränkt sich die geänderte Festsetzung Nr. 10 nur noch auf die Mindestdachneigungen in den Baugebieten 2 bis 6. In der bisherigen Fassung der Festsetzung stand relativ allgemein (für alle

Dächer) die Minstdachneigung von 20°. Diese Festsetzung soll zukünftig nur noch für die Hauptdächer gelten und nicht für untergeordnete Dächer, wie Dächer auf Gauben, Wintergärten, Vordächern, etc.

## 5.0 Flächenbilanz

Die Flächengrößen der Baugebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen haben sich gegenüber der 2. Änderung nicht verändert. Zum besseren Verständnis der Planung werden die Flächengrößen dennoch in der Begründung aufgeführt.

### 1. Baugebiete

Sondergebiet Naturpark, Bauquartier 1	3.907 qm
Sondergebiet Elbberg, Bauquartier 7	1.403 qm
WR-Gebiet, Bauquartier 2	3.640 qm
WR-Gebiet, Bauquartier 3	4.509 qm
WA-Gebiet, Bauquartier 4	1.416 qm
WA-Gebiet, Bauquartier 5	3.559 qm
WA-Gebiet, Bauquartier 6	1.193 qm
WA-Gebiet, Bauquartier 8	<u>3.547 qm</u>
Baugebiete Summe	23.174 qm

### 2. Verkehrsflächen

Erschließungsstraße „Am Elbberg“	1.338 qm
Hamburger Straße	9.624 qm
Parkplatz	<u>627 qm</u>
Verkehrsflächen Summe	11.589 qm

### 3. Grünflächen

#### a) Öffentliche Grünflächen

„Verkehrsinsel West“	2.488 qm
„Verkehrsinsel Ost“	584 qm
STALU-Grün	536 qm
Boizenburger Balkon	2.363 qm
12-Aposteln	734 qm

#### b) Private Grünflächen

An der Straße „Am Elbberg“	<u>81 qm</u>
----------------------------	--------------

---

Öffentliche und private Grünflächen Summe	9.192 qm
<b>Plangebiet Summe</b>	<b>43.955 qm</b>

## 6.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 22.10.2020 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Elbberg / südlich der alten Bundesstraße 5“ gefasst.

Da sich innerhalb der vergangenen etwa 15 Jahre durch Verkäufe der Baugrundstücke die Flurstücke erheblich verändert haben, insbesondere in den Baugebieten 4, 5, 6 und auch im östlichen Teil des Baugebietes 3 neue Wohnhäuser entstanden sind und sich durch Bodenaufträge in den Baugebieten 2, 3 und 8 das dortige Geländeniveau um bis zu 0,9 m erhöht hat, musste eine neue Vermesserunterlage erstellt werden.

Nach der Vorlage des neuen Vermesserplanes im Frühsommer 2021 konnte dann die Planzeichnung auf die neue Kartengrundlage übertragen werden und die im Aufstellungsbeschluss festgesetzten Änderungen berücksichtigt werden.

Der so hergestellte Entwurf der 3. Änderung (Stand September 2021) soll auf der Sitzung der Stadtvertretung am 21.10.2021 als Entwurf beschlossen werden. Da das Verfahren nach § 13 BauGB bei Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt wird, können nach erfolgtem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 21.10.2021 die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im 4. Quartal 2021 durchgeführt werden.

Stand: September 2021

gez. Harald Jäschke  
- Der Bürgermeister -  
Stadt Boizenburg/Elbe  
Kirchplatz 1  
19252 Boizenburg