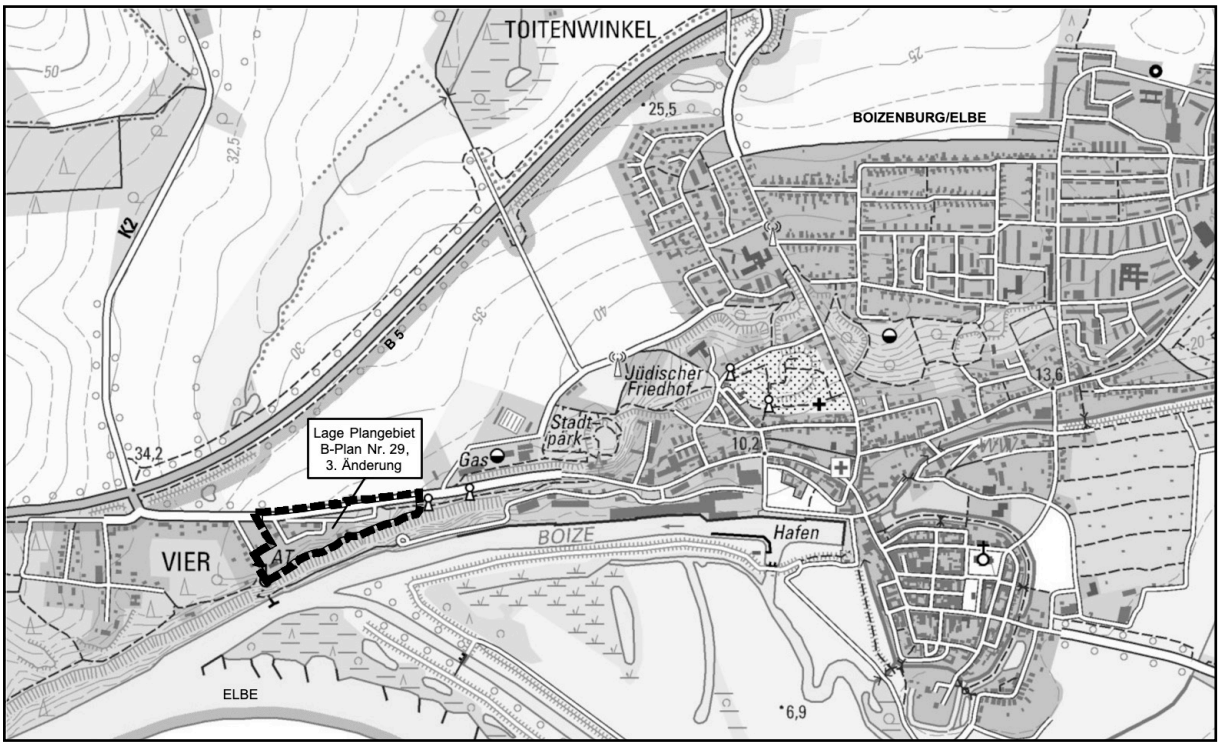
Stadt Boizenburg/Elbe

Landkreis Ludwigslust-Parchim

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

Planverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Satzungsfassung



Stand Januar 2022

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
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Inhaltsverzeichnis

1.0 Rechtsgrundlagen 1

2.0 Lage und Abgrenzung 1

3.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung der 3. Änderungssatzung 2

4.0 Inhalt der geänderten Planung 5

4.1 Änderung in der Planzeichnung im Baugebiet 8 5
4.2 Änderungen in den textlichen Festsetzungen, Teil B 5
4.2.1 Änderung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 4 5
4.2.2 Geänderte Fassung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 6 6
4.2.3 Geänderte Fassung der städtebaulichen Festsetzung Nr. 7 7
4.2.4 Zukünftig geänderte städtebauliche Festsetzung Nr. 10 7

5.0 Sonstige zu beachtende Hinweise 8

5.1 Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe 8
5.1.1 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 8
5.1.2 Insektenfreundliche Beleuchtung 9
5.2 Landkreis Ludwigslust-Parchim 9
5.2.1 FD 38 - Brand- und Katastrophenschutz 9
5.2.2 FD 53 - Gesundheit 9
5.3 Deutsche Telekom Technik GmbH 10
5.4 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittelbelastung / Altlasten 10

6.0 Flächenbilanz 12

7.0 Planverfahren 13

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

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 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1802);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458);

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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

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 Naturparkamt des StALU (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 Flurstücksnrn. 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 das im städtischen Eigentum befindliche Flurstück 8/4 und bis kurz vor die 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.

Südlich des privaten Baugrundstückes auf dem Flurstück 7/1 beginnt das städtische Hangflurstück 8/4. Der schmale Streifen des Flurstücks 8/4, der oberhalb der Hangkante liegt, war in frühen Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 29 ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Streifen, der vom „Boizenburger Balkon“ im Westen bis zu den „12 Aposteln“ im Osten verläuft wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da die Stadt nicht beabsichtigt diesen Streifen an den privaten Grundeigentümer im Baugebiet 8 zu verkaufen und so zumindest mittel- bis langfristig die Möglichkeit besteht hier an der Hangkante einen öffentlichen Wanderweg anzulegen.

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 Baugebieten 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.

Innerhalb des Sondergebietes 1 sind die baulichen Entwicklungen inzwischen anders verlaufen, als bei der Aufstellung des B-Planes noch beabsichtigt. Auf die (aufwändige und teure Variante des Baus eines Informationszentrums, was über die Hangkante hinaus ragt wurde verzichtet. Das das ursprünglich dafür festgesetzte Baufenster an der Ostseite des Sondergebietes bleibt aber bestehen, da dieses eine Änderung wäre, welche die Grundzüge der Planung berührt und damit kein Planverfahren nach § 13 BauGB mehr möglich wäre. Das dieses nur ein Angebot für eine mögliche Bebauung darstellt und kein Bauzwang besteht, kann das Baufenster so in der Planzeichnung verbleiben. Der Name des Sondergebietes wird geändert, da sich dort nun das Naturparkamt und das Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe befindet.

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^2 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^2.

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 gebaut m^2 werden. Im Rahmen der 3. Änderung wurde weder die Größe des Baugebiets mit 3.547 m^2, noch die GRZ von 0,5 geändert, so dass weiterhin maximal 1.773,5 m^2 mit Hauptgebäuden überbaut werden dürfen. Die drei Wohnhäuser mit jeweils max. 350 m^2 Grundfläche ergeben zwar zusammen nur 1.050 m^2 für bauliche Hauptanlagen, aber die größere Menge von notwendigen Stellplätzen in dem Baugebiet macht es erforderlich bei der GRZ von 0,5 zu bleiben.

Südlich des WA-Gebietes im Baugebiet 8 war in der bisherigen Fassung des B-Plans die gesamte Grünfläche bis zur Hangkante als private Grünfläche dargestellt. Der südliche Teil dieser bisherigen privaten Grünfläche befindet sich aber auf dem stadteigenen Flurstück 8/4 und die Stadt beabsichtigt nicht, die Fläche an den Eigentümer des nördlich angrenzenden Baugebietes zu verkaufen. Deshalb wird dieser Streifen des Flurstücks 8/4 der Flur 30, der sich oberhalb der Hangkante befindet nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt. So besteht auch die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen, dort zwischen dem „Boizenburger Balkon“ im Westen und den „12 Aposteln“ im Osten ein öffentlicher Gehweg angelegt werden kann. Aufgrund der schon vorherigen Festsetzung als „Grünfläche“ stellt die Änderung von privater Grünfläche in öffentliche Grünfläche keine Änderung dar, welche die Grundzüge der Planung betrifft.

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 Mindestdachneigung 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^2 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 Kellergaragengeschoss zulässig. Die auf dem Geländeniveau untergebrachten notwendigen Stellplätze dürfen (neue Fassung:) als offene oder überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden. Bei dem Bau vpn 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 Haueingangsbereich angrenzenden öffentliche 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. 2, 3, 4, 5 und 6 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 Mindestdachneigung 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 Sonstige zu beachtende Hinweise

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden diese Hinweise in Bezug auf die Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet gegeben, die hier zur Beachtung als Hinweise aufgezählt werden.

5.1 Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe

5.1.1 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf bodenbrütende Vogelarten im Plangebiet ist die Baustelleneinrichtung und Baufeldfreimachung innerhalb der Änderungssatzung ausschließlich im Zeitraum zwischen Ende August und Anfang März und damit außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Alternativ dazu ist bei baufeldeinrichtenden Maßnahmen innerhalb der Brut- und Setzzeit eine vorherige Kontrolle des Baufeldes auf Anwesenheit von bodenbrütenden Vogelarten und die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten erforderlich.

5.1.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und insbesondere nachteiligen Auswirkungen auf Insekten sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagerecht montierte Lampen mit planem Schutzglas, einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtengehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Anmerkung: Zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns gab noch keine gesetzliche Grundlage dafür Festsetzungen für insektenfreundliche Beleuchtung im B-Plan treffen zu können. Dieses im Rahmen der Schlussabwägung noch nachzuschieben ist im Rahmen eines § 13 BauGB-Verfahrens nicht möglich.

5.2 Landkreis Ludwigslust-Parchim

5.2.1 FD 38 - Brand- und Katastrophenschutz

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sind folgende Punkte zum Brandschutz zu berücksichtigen:

1. 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.

2. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden ist konkret und aktuell nachzuweisen. Hierbei sind alle Entnahmestellen im Bereich von 300 m zu erfassen. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist die Genehmigung des Wasserversorgungsbetriebes einzuholen und dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz - Bereich vorbeugender Brandschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim vorzulegen.

3. 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.

5.2.2 FD 53 - Gesundheit

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat am Landesgesundheitsamt Mecklenburg- Vorpommern Außenstelle Schwerin zu erfolgen. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343) geändert worden ist. Die

Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust- Parchim anzuzeigen.

5.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Telekommunikationsnetz, welches an das Plangebiet angrenzt, befindet sich im Eigentum der Deutschen Telekom AG, so dass bei späterer Bebauung der Anschluss an das bestehe Telekommunikationsnetz erfolgen kann. Hierzu ist ein entsprechender Antrag vom Bauherren bei der Telekom einzureichen.

Zudem werden von der Deutschen Telekom AG folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der konkreten Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten sind:

- Bei weiteren Planungen ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeveränderungen im Bereich Kabeltrrassen der Telekom AG (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle abgestimmt werden.
- Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrenservice der Telekom telefonisch beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.4 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittelbelastung / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Kampfmittel oder Altlasten. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, dass Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen sind. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* des Plangebietes können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nachfolgend gelten folgende Auflagen und Hinweise bei konkreten Erdarbeiten:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und

Sofortmaßnahmen zu informieren.

- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

- Die Zwischenlagerung / Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.

- Bodenmieten sind nicht zu befahren.

- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.

- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

6.0 Flächenbilanz

	2. Änderung	3. Änderung	Differenz
1. Baugebiete			
Sondergebiet Naturpark, Baugebiet 1	3.905	3.780	-125
Sondergebiet Elbberg, Baugebiet 7	1.405	1.380	-25
WR-Gebiet, Baugebiet 2	3.640	3.635	-5
WR-Gebiet, Baugebiet 3	4.510	4.610	100
WA-Gebiet, Baugebiet 4	1.415	1.420	5
WA-Gebiet, Baugebiet 5	3.560	3.555	-5
WA-Gebiet, Baugebiet 6	1.195	1.205	10
WA-Gebiet, Baugebiet 8	3.545	3.570	25
Summe Baugebiete	**23.175**	**23.155**	**-20**
2. Verkehrsflächen			
Erschließungsstraße „Am Elbberg“	1.340	1.350	10
Hamburger Straße	9.625	9.560	-65
Parkplatz	625	660	35
Summe Verkehrsflächen	**11.590**	**11.570**	**-20**
3. Grünflächen			
a) Öffentliche Grünflächen			
„Verkehrsinsel West“	2.490	2.485	-5
„Verkehrsinsel Ost“	585	585	0
Grünfläche Naturparkamt	535	540	5
Boizenburger Balkon	2.360	1.820	-540
12-Aposteln	735	1.980	1.245
b) Private Grünflächen			
An der Straße „Am Elbberg“	80	80	0
Grünfläche südlich Baugebiet 2 und 3	1.365	1.285	-80
Grünfläche südlich Baugebiet 8	1.040	585	-455
Summe Öffentliche und private Grünflächen	**9.190**	**9.360**	**170**
Plangebiet Summe	**43.955**	**44.085**	**130**

7.0 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) wurde 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, konnten nach erfolgtem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 21.10.2021 die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 11.11.2021 bis zum 13.12.2021 durchgeführt werden. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten nur geringe eher redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Daher ist beabsichtigt in der Sitzung der Stadtvertretung am 03.03.2022 die Schlussabwägung und den Satzungsbeschluss zu fassen. Nach öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 rechtskräftig.

Stand: Januar 2022

gez. Rico Jakobeit
- Der Bürgermeister -
Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg