

Stellungnahmen nach § 4 (2) und § 3(2) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Boizenburg/Elbe Landkreis Ludwigslust-Parchim

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

- | | |
|--|------------|
| 1. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, 19048 Schwerin | 05.04.2012 |
| 2. Versorgungsbetriebe Elbe GmbH, 21481 Lauenburg/Elbe | 15.03.2012 |
| 3. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, MV, 19048 Schwerin | 28.03.2012 |
| 4. Landkreis Ludwigslust-Parchim, 19362 Parchim | 10.04.2012 |
| 5. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Westmecklenburg, 19053 Schwerin | 13.04.2012 |

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und keine Anregungen vorgebracht:

- | | |
|--|------------|
| 1. Stadt Bleckede, 21352 Bleckede | 28.02.2012 |
| 2. DB Seviles Immobilien GmbH, 10115 Berlin | 29.02.2012 |
| 3. Samtgemeinde Scharnebeck, 21377 Scharnebeck | 01.03.2012 |
| 4. Gemeinde Amt Neuhaus, 19273 Amt Neuhaus | 01.03.2012 |
| 5. Landesforst M-V, 19260 Schildfeld | 13.03.2012 |
| 6. Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale, 19230 Toddin | 15.03.2012 |
| 7. Straßenbauamt Schwerin, 19091 Schwerin | 16.03.2012 |
| 8. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, 19011 Schwerin | 20.03.2012 |
| 9. Bergamt Stralsund, 18401 Stralsund | 27.03.2012 |
| 10. IHK, 19010 Schwerin | 12.04.2012 |

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Abwägung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie von den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Landesplanung, Behörden, sonstige Träger öffentl. Belange, Nachbargemeinden; Stellungnahme vom:	Inhalt	Prüfung
1.Landesplanerische Stellungnahme Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, 19048 Schwerin 05.04.2012	1. Planungsziele / Planungsinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Die Stadt Boizenburg beabsichtigt den B-Plan Nr. 18 (Sondergebiet Handel) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB zu ändern, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes zu schaffen. Die Größe des Planänderungsgebietes, das westlich des Sondergebietes Handel 1 (Fachmarkt/Baumarkt) und Handel 2 (Lebensmitteleinzelhandel) liegt, beträgt 5900 m². Die einzelhandelsrelevante Nutzfläche wird mit 2200 m² (Ausstellungsfläche) angegeben. Es ist beabsichtigt, die Stellflächen gemeinsam mit dem ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi zu nutzen. Bei dem planungsauslösenden Möbelmarkt handelt es sich um das Unternehmen BURA-Möbel, das derzeit einen Standort mit 800 m² Vfl in der	Die landesplanerische Stellungnahme unterliegt nicht der Abwägung. Sie wird hier zur Kenntnis angeführt. Die vorliegende Stellungnahme wurde am 29.03.2012 im Hause der Landesplanung in Schwerin erörtert und fasst die Ergebnisse dieser Erörterung zusammen: Im Ergebnis wird aus landesplanerischer Sicht eine Zielvereinbarkeit gemäß LEP 4.3.2 (5) mit Auflagen attestiert. Den Auflagen wird dahingehend gefolgt, dass per textlicher Festsetzung eine Begrenzung der Randsortimente wie dargelegt vorgenommen wird:

	Glaisiner Straße 30 A betreibt und diesen unter Aufgabe seines Altstandortes verlagern möchte. 2. Landesplanerische Stellungnahme der 2. Änderung des B-Planes Der Planungsstandort, gelegen an am östlichen Stadtrand, südlich der B 5, des Grundzentrums Boizenburg ist unter Zugrundelegung landesplanerischer und städtebaulicher Beurteilungskriterien als peripher, auf den Autokunden orientiert einzustufen. Derartige Standortlagen sind unter Zugrundelegung einzelhandelsrelevanter Entwicklungsziele des Landes (LEP 4.3.2 (5)) den „nicht zentrenrelevanten“ Einzelhandelsbetrieben vorbehalten. Die Bewertung der Zentrenrelevanz des Einzelhandels / der Sortimente soll gemäß LEP 4.3.2 (6) auf der Grundlage von Einzelhandelsentwicklungskonzepten erfolgen (vgl. hierzu auch Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB). Das Grundzentrum Boizenburg gehört zu den wenigen zentralen Orten des Landes, das auf kein derartiges Steuerungsinstrument des Einzelhandels - zur Sicherung einer ausgewogenen Zentrenstruktur - zurückgreifen kann. Sonach wird auf Erfahrungen anderer vergleichbarer Orte zurückgegriffen, wonach das „Kernsortiment Möbel“, in der Regel, den „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ zuzuordnen ist.	„Zum Schutz der Zentrenstruktur (insbesondere der Innenstadt) wird eine Begrenzung der Randsortimente auf 10 % (oder max. 220 m² Vfl) der Gesamtverkaufsfläche des Möbelmarktes festgesetzt. Dabei sind nur solche Sortimente zulässig, die einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen, sogenannte möbelmarkttypische Randsortimente <i>{Leuchten, Lampen, Teppiche, Bettwaren (Bettwäsche und Matratzen), Haus- und Tischwäsche, Glas Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel}</i>.“ Für das Sondergebiet SO 3 wird festgesetzt, dass die Randsortiment wie oben aufgeführt maximal 10 % oder maximal 220 qm Vfl umfassen dürfen.
--	---	--

	Im Ergebnis der landesplanerischen Bewertung kann danach der Ansiedlung/Verlagerung des Möbelmarktes mit 2200 m² Ausstellungsfläche = Verkaufsfläche eine Zielvereinbarkeit gemäß LEP 4.3.2 (5) attestiert werden. Da Einzelhandelsbetriebe mit „nicht zentrenrelevanten Kern- oder Hauptsortimenten“ regelmäßig auch sog. „Ergänzungs- oder Randsortimente“ führen, ist zum Schutz der Zentrenstruktur (insbesondere der Innenstadt) eine Begrenzung der Randsortimente auf 10 % (oder max. 220 m² Vfl) der Gesamtverkaufsfläche des Möbelmarktes zwingend. Dabei sind nur solche Sortimente zulässig, die einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen, sogenannte möbelmarkttypische Randsortimente (<i>Leuchten, Lampen, Teppiche, Bettwaren (Bettwäsche und Matratzen), Haus- und Tischwäsche, Glas Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel</i>). Eine Begrenzung der Randsortimente ist insbesondere vor dem Hintergrund der Konzentration des Einzelhandels am Stadtrand des Grundzentrum (B 5 / B 194) zwingend. Nach meiner Aktenlage befinden sich bereits heute mehr als 60 % der gesamten Verkaufsfläche an diesem autokundenorientierten Standort. Der Einzelhandel von Boizenburg konzentriert sich hier sowohl flächenseitig, sortimentsseitig (zentrenrelevante Magnetbetriebe: Sky, Aldi, Deichmann, Rossmann, Ernstings Family, KIK etc.) als auch umsatzseitig. Kritisch anzumerken ist dabei, dass es sich bei den angesiedelten Einzelhandelsunternehmen nicht nur um großflächige Betriebe mit	
--	---	--

	nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt, sondern um eine Reihe von kleinflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die flächenmäßig in der Innenstadt integrierbar wären. Auch wenn es sich bei dem Möbelmarkt als Einzelvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der im Kern nicht zentrenrelevante Sortimente führt, wird die Attraktivität und Ausstrahlung des Standortes weiter gestärkt. Auf Grund der Tatsache, dass es sich bei dem planungsrelevanten Möbelmarkt um eine Verlagerung aus einem Gewerbebetrieb handelt, ist eine einzelhandelsrelevante (Zentrenrelevante) Nachnutzung am Altstandort Galliner Straße durch geeignete Maßnahmen der Kommune (Überplanung des Gebietes) auszuschließen. 3. Zusammenfassung Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Boizenburg/Elbe Landkreis Ludwigslust-Parchim stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen, vorausgesetzt: • die Verkaufsfläche des Möbelmarktes wird auf 2200 m² festgesetzt. • Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind die möbelmarkttypischen Randsortimente auf maximal 10 % der Vfl oder max. 220 m² zu beschränken und hinsichtlich der zulässigen Sortimente wie unter Punkt 2 formuliert, zu benennen. • Die einzelhandelsrelevante Nachnutzung des Möbelmarktes am Altstandort Galliner Straße ist durch geeignete	Die Stadt Boizenburg wird bei einer Überplanung des im FNP der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellten Altstandortes im Bereich Galliner Straße die nebenstehende Auflage berücksichtigen und im Zuge einer Überplanung einzelhandelsrelevante (zentrenrelevante) Nachnutzungen ausschließen. Eine Überplanung des Bereiches ist angestrebt, derzeit aber noch nicht möglich, da auch die mögliche Nachnutzung des ehemaligen Standortes des ACZ in diesem Nutzungszusammenhang vollständig offen ist. Ergebnis: Den ersten beiden Unterpunkten der Zusammenfassung wird uneingeschränkt gefolgt. An geeigneten Maßnahmen wäre eine Überplanung des Gebietes erforderlich. Dies kann aus oben genannten Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Stadt Boizenburg ist sich darüber be-
--	---	--

	nete Maßnahmen auszuschließen.	wusst, dass bei einer bauleitplanerischen Überplanung zentrenrelevante Nutzungen im Bereich Galliner Straße auszuschließen sind.
2. Versorgungsbetriebe Elbe GmbH, 21481 Lauenburg/Elbe 15.03.2012	grundsätzlich bestehen seitens der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH keine Bedenken hinsichtlich der Änderung des B-Planes. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass sich im Grenzbereich zur Zubringerstraße eine Gashochdruckleitung befindet (Anlage mitgeschickt). Innerhalb dieses Bereiches ist bei Tiefbauarbeiten absolute Vorsicht geboten und im Vorwege mit den VBE Rücksprache zu halten! Die Versorgung des Objektes aus den Strom-, Trinkwasser- und Erdgasnetzen der VBE ist möglich.	Danke für die Hinweise. Ein Beschluss ist hierzu nicht erforderlich.
3. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, MV, 19048 Schwerin 28.03.2012	Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszu-	Kenntnisnahme. Die zuständigen kommunalen Träger sind beteiligt worden.

	schließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung!	Der Hinweis wird als textlicher Hinweise in der Planzeichnung ergänzt.
4. Landkreis Ludwigslust-Parchim, 19362 Parchim 10.04.2012	I.FD 32 Ordnung Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, bestehen zum genannten Vorhaben seitens des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Einwände. 2. FD 36 Bürgerbüro und Zulassung <u>Straßenverkehrsbehörde:</u> Aus der Sicht der Verkehrsorganisation bestehen zum o.g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes - von der zuständigen Behörde - Anordnungen darüber einzuholen, wie ihre Baustellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßenspernung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Die zuständige Behörde ist der Fachdienst 36	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise sind im Zuge der Ausführungsplanung zu beachten.

	Straßenverkehrsbehörde beim Landkreis Ludwigslust-Parchim. 3. FD 53 Gesundheit Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Stellungnahme abgegeben: Gegen die o.g. Baumaßnahme gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine Einwände. 4. FD 60 Regionalmanagement und Europa Dorferneuerung/ ländlicher Wegebau Zum o. g. Plan bestehen keine Einwände. 5.FD 62 Vermessung und Geoinformation Als Träger öffentlicher Belange bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. Hinweis: Der Plan entspricht nicht der aktuellen Liegenschaftskarte. Die 2.Änderung liegt auf den Flst. 9/63 und 9/65 der Flur 23.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Danke für den Hinweis. Die beiliegende neue Flurkarte wird der Planzeichnung zugrunde gelegt.
--	---	--

	Ich verweise auf das Geoinformations- und Vermessungsge- setz-GeoVermG M-V vom 16.12.2010 (GS Meckl.- Vorp. Gl.Nr. 219-5) und bitte, unsere Behörde vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen. 6.FD 63 Bauordnung 6.1 Bauleitplanung Nach Einsichtnahme in den mir zur Beurteilung übergebenen Satzungsentwurf (Planstand:Entwurf- Februar 2012 lt. Begrün- dung und 15.Februar lt. Planzeichnung) übergebe ich Ihnen die nachfolgende Stellungnahme mit Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung. Die Stadt Boizenburg/Elbe beabsichtigt eine 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 durchzuführen. Die Angaben der Gebietsausweisung (Gemarkung, Flurstück) zur 2.Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in der Begrün- dung im Punkt 1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes (Hinweis auf die Gülzer Straße kann entfallen, da sie das Plan- gebiet der 2.Änderung nicht direkt tangiert) und im Punkt 4.1 Rahmenbedingungen. Ich empfehle in den o. g. Punkten auch die entsprechende Flur in der Gemarkung Boizenburg - wie auf der Planzeichnung - mit zu benennen. Die Angaben zu den Flurstücken auf der Planzeichnung und in den o. g. Punkten	Der Anregung wird gefolgt.
--	--	-----------------------------------

	der Begründung sind des Weiteren auf Richtigkeit zu kontrollieren und ggf. zu überarbeiten/ergänzen. Die Stadt Boizenburg verfügt - wie im Punkt 2.3 der Begründung erläutert - über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser soll entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) berichtigt worden sein. Diese Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt mir nicht vor. Die Bekanntmachung der o. g. 1.Änderung des Bebauungsplanes verweist allerdings auch auf die erfolgte Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, womit auch diese Berichtigung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam wurde. Da mir die Planungsunterlage zum berichtigten Flächennutzungsplan nicht vorliegt, kann ich die Entwicklung der 2.Änderung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht prüfen und bitte Sie darum diesen Sachverhalt zu bereinigen und mir die erforderliche Unterlage zukommen zu lassen. Die 1 .Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 weist für den Bereich ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aus. Gemäß der Begründung im Punkt 1.2 überdeckt der Geltungsbereich der 2. Änderung Teile des Geltungsbereiches der 1.Änderung im Bereich des Sondergebietes - Handel 1 - (Fachmarkt/Baumarkt) und des Sondergebietes - Handel 2 – (Lebensmitteleinzelhandel). Die Art der Nutzung der Gebietsausweisung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist ebenfalls als ein Sondergebietes - Handel 3 - (Fachmarkt/Möbel) ausgewiesen. Somit wäre der Grundzug der Planung - Sondergebiet Handel (Ausweisung für einen Fachmarkt)	Die Verwaltung wird um entsprechende Veranlassung gebeten. Die Berichtigung des FNP im Zuge der 1. Änderung eist wie benannt erfolgt. Die Fläche ist als Sonderbaufläche dargestellt. Insofern entwickelt sich die 2. Änderung des BPL 18 der Stadt Boizenburg aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Kenntnisnahme.
--	---	---

	- als nicht berührt anzusehen und die Wahl des Bearbeitungsverfahrens der Änderung gemäß § 13 BauGB möglich. In der Begründung im Punkt 4 verweisen Sie auch auf die Wahl des Bearbeitungsverfahrens gemäß § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes. Zur Zeit befindet sich der Möbelmarkt in einem Gewerbegebiet und eine Umsiedelung in ein Sondergebiet für einen Fachmarkt wäre unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort zu begrüßen. Allerdings ist der Punkt 4 der Begründung im Hinblick auf die Angaben zum § 9 BauGB zu überarbeiten. Ich weise daraufhin, dass das Bearbeitungsverfahren - wie hier angeführt gemäß § 13 BauGB - keinen Einfluss auf den Inhalt des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB hat. Nach § 9 BauGB kann der Inhalt eines Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Der Paragraph behält auch bei Verfahren gemäß § 13 BauGB seine Gültigkeit, ebenso auch der § 9a BauGB! Lediglich bei Planungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB (ohne Gebietsausweisung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB) kann von den o.g. Paragraphen abgesehen werden. Die Stadtvertretung Boizenburg hat die Erarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan beschlossen, damit entspricht sie nicht einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und das Verfahren erfolgt gemäß § 13 BauGB. Für die Ausweisung der Baufläche empfehle ich zur Rechtseindeutigkeit die Bemaßung zwischen der Baugrenze und der Nutzungsartengrenze zu ergänzen. Ebenso empfehle ich auch die Bemaßung der Nutzungsartengrenze im westlichen Bereich	Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Punkt 4 der Begründung wird entsprechend überarbeitet bzw. nach nebenstehenden Hinweisen ergänzt. Dem Hinweis wird gefolgt. Die entsprechenden Bemaßungen werden in der Planzeichnung ergänzt.
--	--	---

	zur belasteten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bemaßen. In diesem Zusammenhang empfehle ich auch die Planzeichenlegende auf Vollständigkeit zu kontrollieren und ggf. zu ergänzen. Auch im Hinblick auf die unterschiedliche Textdarstellung für die textlichen Festsetzungen der 1. und 2.Änderung ist eine Erläuterung dieser in der Planzeichenlegende oder unterhalb der textlichen Festsetzungen (Teil B) vorzunehmen. In der Begründung im Punkt 4.2. Festsetzungen und im Teil B - Text I. Planungsrechtliche Festsetzungen im Punkt 1.2 verweisen Sie auf eine maximal zulässige Ausstellungsfläche von 2200 m². Zur Rechtseindeutigkeit empfehle ich in diesen Punkten den Begriff „Ausstellungsfläche“ für den Möbelmarkt genauer zu definieren. Damit es zu keinen Verwechslungen z.B. mit den Begriffen Geschossfläche, Verkaufsraumfläche o.a. für den Fachmarkt kommt, empfehle ich in diesem Zusammenhang zusätzlich auch die Aufnahme einer branchenbezogenen Verkaufsfläche. Eine Sortimentsangabe mit den entsprechenden prozentualen Verkaufsflächen z. B. für Wohnzimmermöbel, Raumtextilien u.a. entsprechend der Branche zur Möbel- und Wohnausstattung im Punkt Art der Nutzung der textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung und in der Begründung im Punkt 4.2 ist ebenfalls empfehlenswert. Da ja die Begründung die Planzeichnung erläutern soll, empfehle ich - auch zur Rechtseindeutigkeit - die Angaben von der Planzeichnung im Teil B -Textliche Festsetzungen unter II.Grünordnerische Festsetzungen in die Punkte 2. und 3. in die Begründung zu integrieren.	Danke für den Hinweis. Die so empfohlene Erläuterung in der Planzeichenlegende wird ergänzt. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass anstatt des Begriffs „Ausstellungsfläche“ die Bezeichnung „Verkaufsfläche“ in Begründung und Planzeichnung Verwendung finden wird. Eine Begrenzung der Sortimente, vornehmlich der Randsortimente wird gemäß landesplanerischen Stellungnahme als Textliche Festsetzung aufgenommen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Der Empfehlung wird gefolgt. Die grünordnerischen Festsetzungen sind als nachrichtliche Übernahme
--	--	--

	Ebenfalls in die Begründung empfehle ich einen Punkt zu den herangezogenen rechtlichen Grundlagen aufzunehmen und dabei die Begründung auch im Hinblick auf die entsprechend der letzten Änderung des Baugesetzbuch vom 22.07.2011 geforderten Auseinandersetzung mit dem Klimaschutz dementsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. <u>Hinweis z.B. zum Baugesetzbuch:</u> Bereits begonnene Verfahren (vor dem 29.07.2011) können somit gemäß § 233 Abs. 1 BauGB entsprechend alter bzw. neuer Gesetzesgrundlage beendet werden. Bei der Verwendung der neuen Rechtsgrundlage ist folgendes zu beachten: Das Ziel des Gesetzes ist die Förderung des Klimaschutzes mit den Mitteln des Bauplanungsrechts. Durch die BauGB-Änderung muss sich bei allen laufenden Planungen, für die bis zum 29.07.2011 noch kein Satzungsbeschluss gefasst wurde, in der Planung mit dieser Thematik auseinandergesetzt werden und ggf. Darstellungen (im F-Plan) oder Festsetzungen (im B-Plan) aufgenommen werden. Nach dem neuen Abs. 5 des § 1a BauGB ist der Grundsatz nach Satz 1 in die Abwägung einzustellen. Dies bedeutet, dass vorab die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz zu ermitteln sind und geeignete Maßnahmen zum Klimaschutz planerisch geprüft werden müssen. Bleibt diese Prüfung aus, liegt ein Abwägungsfehler vor.	aus dem Ursprungsplan zu verstehen. Dem Hinweis wird gefolgt. Die angeregte Ergänzung ist als redaktionelle Ergänzung der Begründung zu beurteilen. Das Verfahren wurde vor dem 29.07.2011 begonnen und wird nach alter Rechtsgrundlage beendet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Umsetzung der Planung geht keine zusätzliche oder ergänzende flächenbezogene Versiegelung einher. Auf der Ebene der Bauleitplanung sieht die Stadt Boizenburg kein Erfordernis für den flächenbezogenen kleinsten Anteil des gesamten Entwicklungsschwerpunktes entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Auseinandersetzung mit dieser Thematik und die Entscheidung der Stadt Boizenburg wird in der Begründung ergänzend dokumentiert.
--	---	---

	siehe Internet: Klimaschutz durch Baurecht - Ein Überblick über die BauGB ... Da sich die Verfahrensvermerke auf die 2.Änderung des Bebauungsplanes beziehen, ist die Nummerierung (auf 7 folgt z. Z. 10) auch dementsprechend vorzunehmen. Aus diesem Grund empfehle ich diese Angaben auf Richtigkeit zu prüfen und zu überarbeiten, ebenso die Angaben der Paragraphen/Absätze und Klammerzeichen z. B. in den Verfahrensvermerken 7 und 10. Im Verfahrensvermerk Nr. 7 wird auf eine Frist zur Geltungmachung von Verletzungen von Vorschriften von zwei Jahren verwiesen. Diese Angabe ist zu korregieren, die Frist beträgt gemäß § 215 Abs.I BauGB nur <u>ein</u> Jahr. Hinweisen möchte ich auch noch darauf, dass die Planungen wert- und werbeneutral (also ohne Angaben zum Planungsbüro) zu erstellen sind. 6.2Bauplanung/-ordnung Aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. 6.3untere Denkmalschutzbehörde Grundlage der Stellungnahme ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern	Die Hinweise werden redaktionell berücksichtigt. Die Hinweise werden redaktionell berücksichtigt. Die Stadt Boizenburg hat immer Angaben zum Planungsbüro auf der Planzeichnung zugelassen. Sie sieht darin keine Verletzung des Neutralitätsgebotes. Kenntnisnahme.
--	---	--

	(Denkmalschutzgesetz M-V - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Februar 1998 (GVOB1. S.12) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOB1. M-V S. 366). <u>1.Denkmalpflegerischer Aspekt:</u> Belange der Baudenkmalpflege werden durch das Vorhaben nicht berührt. <u>2.Bodendenkmalpflegerische Stellungnahme:</u> Im Bereich des Vorhabens sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Im Zuge von Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. die untere Denkmalbehörde 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.	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden textlich unter Hinweisen und Darstellungen ohne Normcharakter in der Planzeichnung ergänzt.
--	--	--

	7.FD 66 Hoch-, Tief- und Straßenbau <u>Straßenaufsicht</u> Die Erschließung erfolgt durch öffentliche Straßen der Stadt - Zufahrt und Ausfahrt für das Plangebiet über die Berliner Str., ehem. B 5 mit einer weiteren Ausfahrt an der westlichen Anbindung, Es bestehen keine Einwände. 8.FD 68 Natur- und Umweltschutz 8.1 FG Naturschutz <u>Bereich Eingriffsregelung/Gehölzschutz</u> keine Einwände <u>Bereich Landschaftsplanung</u> keine Einwände <u>Bereich Artenschutz</u> keine Einwände <u>Bereich Schutzgebiete</u> keine Einwände <u>Bereich ND/Zoogesetz</u> keine Einwände	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
--	--	---

<u>Bereich Abwasser</u> Das Plangebiet ist nach heutiger Rücksprache mit der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft, der Stadt Boizenburg, nicht an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, so dass das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen auf dem Plangebiet zur Versickerung zu bringen ist. Vorab ist für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Entwässerungsplan der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen. Ein Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Punkt 1.4 Technische Infrastruktur ist wie folgt zu ändern: Die technische Infrastruktur - Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation - ist bereits für die bestehenden Betriebe vorhanden. Für die <u>Niederschlagswasserentsorgung</u>: Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Die innere Erschließung ist zu ergänzen. <u>Bereich Grundwasserschutz/ Altlasten</u> Bezüglich des Grundwasserschutzes und der Altlasten beste-	Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung. Der Anregung wird gefolgt. Punkt 1.4 – Technische Infrastruktur – der Begründung wird entsprechend geändert.
--	---

	hen zur 2.Änderung des B-Planes Nr. 18 der Stadt Boizenburg/Elbe für den Bereich „Gewerbegebiet Boizenburg Bahnhof/ B 195 Neu Nord / B 5 Neu Süd" keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind uns nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die ausgewiesene Fläche ist in der Begründung der 2. Vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 18 ist in der Planzeichnung mit aktuell betroffenen Flurstücken zu benennen. Die vorliegenden Angaben zu den Flächen sind katastermäßig nicht nachvollziehbar. Folgendes ist im Punkt 1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen zu ergänzen: - o Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren. - o Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um wei-	Kenntnisnahme. Die Flurstücksbezeichnung wird aktualisiert. Der Anregung wird gefolgt. Punkt 1.5 der Begründung wird wie nebenstehend ergänzt.
--	---	---

	tere Verfahrensschritte abzustimmen. o Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA2 zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung³ bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. ² Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004) ³ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGB1. T. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGB1.1 S. 2585) Begründung: Die Forderungen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Grundwasserschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf §§ 90,108 LWaG4 ,§ 6 WHG5 und § 3 AbfBodSchZV6- 8.3 FG Immissionsschutz und Abfallwirtschaft Bezüglich des o.g. B-Planes bestehen keine Einwände. Hinweis: Im Zuge des sparsamen Umganges mit Bauland wäre es sinnvoll auch eine zweigeschossige Bebauung zu zulassen. Zumal dies dem Charakter einer Stadt und den Gestaltungsansprüchen an ein Gewerbegebiet nicht widersprechen dürfte.	Kenntnisnahme. Eine zweigeschossige Bebauung ist für den Nutzungszweck des geplanten Gebäudes - Möbel-fachmarkt – ungeeignet.
--	---	---

1. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Westmecklenburg, 19053 Schwerin 13.04.2012	1. Als Verwalter landeseigener Liegenschaften in M-V (Bearbeiterin: Frau Brandt, Durchwahl: -121) Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemarkung Boizenburg, Flur 23 sind landeseigene Liegenschaften im Bereich Wasser und Boden sowie Naturschutz, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg verwaltet werden, nicht betroffen. 2. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten (Bearbeiterin: Frau Lütgens, Durchwahl: -207) Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Zur Durchführung der Baumaßnahme werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Flächenbewirtschafter sind rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich zu informieren. Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen während der Bauphase ist sicher zu stellen. Die Flächen sind wiederherzustellen. Auf Be- und Entwässerungsanlagen ist zu achten. 3. Integrierte ländliche Entwicklung (Bearbeiter: Herr Beese, Durchwahl: -352) Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereini-	Kenntnisnahme. Die in Anspruch genommenen Flächen unterliegen nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Es handelt sich um Änderungen innerhalb einer Teilfläche eines Sondergebietes, das bereits über die rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, 1. Änderung entsprechend ausgewiesen ist. Insofern ist die Anregung bereits berücksichtigt. Kenntnisnahme.
---	---	---

	gungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Gebiet, auf das sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Boizenburg/Elbe bezieht, in keinem Verfahren zur Neu-regelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. 4. Naturschutz, Wasser und Boden (Bearbeiterin: Frau Schmidt, Durchwahl: 501) 4.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (Nat-SchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 4.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Danke für den Hinweis. Die Stellungnahmen der anderen Naturschutzbehörden liegen vor. Eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich. Kenntnisnahme.
--	---	---

	4.3 Boden Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir 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. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.	Danke für den Hinweis. Das LUNG wurde beteiligt. Es liegen keine Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor.
--	--	--

	Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. 5. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft (Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 402) Durch die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ergeben sich derzeit keine weiteren immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Ergänzungen, die meine Zuständigkeiten berühren.	Kenntnisnahme.
Ende		