

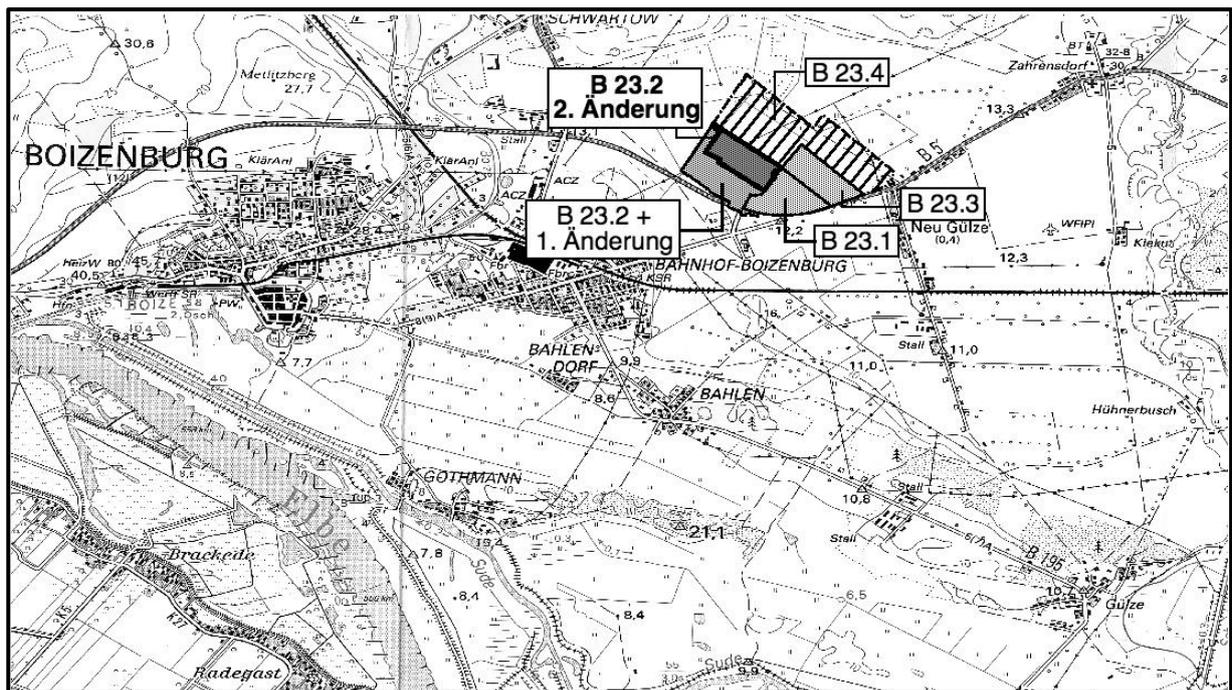
# Stadt Boizenburg / Elbe

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23.2

### “Industriegebiet Gammwiese - Südwest“

## Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss



Stand: April 2015

Stadt Boizenburg/Elbe  
Kirchplatz 1

19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel.: 040/298 120 99 0 • Fax: 040/298 120 99 40

Präsidentenstraße 21 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391/45 81 80 • Fax: 03391/45 81 88

Mail: plankontor-hamburg@t-online.de • plankontor-neuruppin@t-online.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Guido Schwingen Stadtplaner M.A./

Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>1</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	2
2.2	Regionalplanung .....	2
2.3	Flächennutzungsplan.....	3
<b>3.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes der 2. Änderung</b> .....	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise.....	8
5.3	Verkehrsflächen .....	9
5.4	Grünflächen .....	11
5.5	Feuerwehrezufahrt .....	12
<b>6.0</b>	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>12</b>
6.1.1	Oberflächenentwässerung .....	12
6.1.2	Schmutzwasserentsorgung .....	12
6.1.3	Wasserversorgung .....	13
6.1.4	Hochwasserschutz.....	14
6.1.5	Energieversorgung .....	14
<b>7.0</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
7.1	Schallschutz .....	14
<b>8.0</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>9.0</b>	<b>Abfall- und Kreislaufwirtschaft/Altlasten</b> .....	<b>16</b>
<b>10.0</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b> .....	<b>16</b>
10.1	Naturschutzrechtliche Planungserfordernisse und Inhalte der B-Planänderung .....	16
10.2	Schutzgebiete.....	17
10.3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	20
10.4	Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	21
10.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation sowie Eingriff-Ausgleich-Bilanz .....	21
10.6	Zusammenfassung der Belange von Natur und Landschaft.....	22
<b>11.0</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>22</b>
11.1	Vermessung und Geoinformation .....	22
11.2	Landwirtschaft.....	22
11.3	Munitionsbelastung .....	23
<b>12.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>23</b>
<b>13.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>23</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

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 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, Nr. 39);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013;

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 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Sie liegt sowohl 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim, als auch 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Durch den Bahnanschluss, die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung verfügt Boizenburg über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden. Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 7.10.2014 insgesamt 11.043 Einwohner und ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hagenow, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Boizenburg/Elbe ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hagenow, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert. Aufgrund der Nähe zur Metropolregion Hamburg hat die Stadt in ihrer Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort eine hervorgehobene Stellung im Siedlungsnetz Westmecklenburgs, sodass das Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Gewerbe sowie unterschiedlichen Wohnformen weiter gestärkt werden soll. Dementsprechend soll das Grundzentrum langfristig zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt werden. Das im RREP WM-Entwurf formulierte Ziel der Entwicklung der Grundzentrumfunktion Boizenburgs zu einem Mittelzentrum beinhaltet im Wesentlichen auch das planerische Angebot zur Steigerung der Einwohnerzahl, sozusagen als Grundstock für die in einem Mittelzentrum angesiedelte Infrastruktur.

Mit der Umsetzung der Industrie-/Gewerbeansiedlungen im Bereich Gammwiesen kann ein wirksamer Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des im Ländlichen Raum liegenden Grundzentrums Boizenburg/Elbe geleistet werden. Durch den Rückgang der Zahl der Arbeitsplätze in dem traditionellen Industriestandort Boizenburg/Elbe besteht die Gefahr eines weiteren Bevölkerungsrückgangs, wenn es nicht gelingt, einen nennenswerten Anteil von Auspendlern an Arbeitsplätze in der Stadt Boizenburg zurückzuholen. Dieses kann nur durch die gezielte Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungen einschließlich Fremdenverkehr erreicht werden. Deshalb stimmt die Ansiedlung von neuen Firmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

## 2.2 Regionalplanung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 7.10.2014 insgesamt 11.043 Einwohner mit Haupt- und Zweitwohnsitz. Nachfolgend werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgelistet, die für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23.2 " Industriegebiet Gammwiese - Südwest " von besonderer Bedeutung sind:

„(4) Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In Gemeinden ohne Zentralortfunktion soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen bei bedeutsamen Ansiedlungsvorhaben möglich.“ (Pkt. 4.1 (4) RREP WM, 2011, S. 55)

Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung, Regional bedeutende Gewerbe- und Industriestandorte

„(2) Bedeutsame Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie sind:

- Schwerin, Wismar, Parchim, Schönberg, Grevesmühlen/Upahl, Wittenburg, Hagenow, Ludwigslust, **Boizenburg/Elbe** und Neustadt-Glewe/Brenz.

Weitere Bauflächenentwicklungen für Industrie, Gewerbe und Handwerk über den Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen hinaus sollen unter Beachtung der Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäß Kap. 4.1 insbesondere in den Zentralen Orten erfolgen.“ (Pkt. 4.3.1 (2) RREP-WM, 2011, S. 61).

„(3) Die landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorte (PS 1) sowie die bedeutsamen Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie (PS 2) stehen vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen.“ (Pkt. 4.3.1 (3) RREP-WM, 2011, S. 61).

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23.2, 2. Änderung liegt im Bereich der 2. FNP-Änderung (Änderungsfläche 6), die seit dem 20.11.2003 rechtswirksam ist. Die Änderungsfläche 6 der 2. FNP-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 116, ha, die sich aus 66,4 ha Gewerbliche Flächen (inkl. Verkehrsflächen) 33,7 ha SPE-Flächen und 16,5 ha Grünflächen inklusive Regenrückhaltung zusammensetzt. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes Gammwiese gelegt. Innerhalb dieses in der 2. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2003 neu dargestellten Industrie- und Gewerbegebietes „Gammwiese“ umfasst das Gebiet der 2. Änderung des B-Plans 23.2 eine anteilige Fläche von 9,14 ha, von denen 8,1 ha als Industriegebiet und 1,04 ha für Grünflächen und Entwässerungsgräben festgesetzt sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 befolgt wie der Ursprungsplan mit seiner Festsetzung Industriegebiet das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, da sich seine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entwickeln.

### **3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes der 2. Änderung**

Seit der Fertigstellung der Umgehungsstraße, wird die Bundesstraße 5 um die Stadt Boizenburg/Elbe herumgeführt und trifft direkt südlich des Industriegebietes „Gammwiese“ wieder auf den historischen Straßenverlauf. Das Plangebiet, welches über eine Verlängerung der von der B 5 abzweigenden vorhandenen Haupterschließungsstraße „Lindhorst“ erschlossen wird, ist über die Bundesstraßen B 5 und B 195 gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die knapp 20 km nördlich von Boizenburg/Elbe verlaufende Bundesautobahn 24 ist u.a. über die Bundesstraße 195 direkt zu erreichen. Über die Bundesstraße 5 und die Bundesstraße 209 (Elbbrücke in Lauenburg) besteht außerdem eine gute Straßenverbindung nach Niedersachsen. Die Stadt liegt zudem an der Bahnhauptstrecke Hamburg-Berlin/Schwerin. Der Boizenburger Bahnhof liegt etwa 1,3 km südlich des Industriegebietes Gammwiese.

Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23.2 „Industriegebiet Gammwiese-Südwest“, liegt in der Gemarkung Boizenburg, Flur 23 im östlichen Teil des Boizenburger Stadtgebietes, nordöstlich des Stadtteils Bahnhof und umfasst einen Teil des Flurstückes 9/58 mit einem Geltungsbereich von 9,14 ha. Die 2. Änderung überplant die Fläche des B-Plan Nr. 23.2 nur in der nördlichen Hälfte, da die realisierte großflächige Freiflächenphotovoltaikanlage (ca. 8 ha) im südlichen Teilbereich nicht angetastet werden soll. Diese ist im Rahmen der 1. Änderung als aufschiebend bedingte Festsetzung bis zu 31.12.2037 planungsrechtlich abgesichert worden. Ab dem 01.01.2038 kann diese bis dahin als Photovoltaikfreiflächenanlage

genutzte Fläche wieder durch eine gewerblich-industrielle Nutzung mit einer Gebäudehöhe von bis zu 28 m ü. HN bebaut werden. Östlich der Erschließungsstraße Lindhorst befinden sich auf rund 11,8 ha die 2005 in Betrieb genommenen Produktionsanlagen des Süßwarenherstellers „Sweet Tec“ (Bebauungsplan Nr. 23.1), die zur Zeit (2014/2015) erweitert werden und für die für nochmalige Erweiterungen in Richtung Norden der Bebauungsplan 23.3 aufgestellt wurde.

Südlich der Bundesstraße 5 liegen mehrere gewerbliche Nutzungen, die auf Grundlage der B-Pläne Nr. 4, 12 und 18 (bzw. 18.1) in den letzten Jahren entstanden sind. Ebenfalls südlich der Bundesstraße 5 liegt direkt am Gammgraben die städtische Kläranlage. Die Wohn- und Mischgebiete im Stadtteil Bahnhof liegen gut 1.100 m südlich des B-Plangebietes Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“. Der östlich des Industriegebietes gelegene Siedlungsbereich des benachbarten Ortes Neu Gülze (Amt Boizenburg Land) wird überwiegend durch eine gemischte Bebauung geprägt. Am nördlichen Ortsrand von Neu-Gülze ist in direkter Nachbarschaft zur Boizenburger Stadtgrenze in jüngster Zeit ein kleines Wohngebiet entstanden. Die nordöstlich umliegenden Wohnnutzungen von Neu-Gülze sind im FNP rund 300 m von der Grenze der dort dargestellten gewerblichen Baufläche (dort mit einer Grünflächendarstellung) entfernt. Die geplante Bebauung im festgesetzten Industriegebiet im B-Plan 23.3 ist ca. 400 m vom Ortsrand von Neu-Gülze entfernt.

Nördlich der Fläche der 2. Änderung des B-Plans 23.2 und nördlich des B-Plans 23.3 ist der Bebauungsplan 23.4 seit Herbst 2014 im Aufstellungsverfahren. Mit diesem Bebauungsplan 23.4 wird die gesamte im Norden befindliche Restfläche des Industriegebietes Gammwiese nunmehr verbindlich überplant. In diesem wird im östlichen Teil des im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Gebietes ein Gewerbegebiet entwickelt, welches dann ca. 330 m entfernt vom ersten Wohnhaus in Neu Gülze, endet.

Mit abnehmender Distanz zur mit erhöhtem Schutzanspruch versehenen Wohnbebauung werden aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Gewerbeansiedlungen im zunehmenden Maße wichtig. Das festgesetzte Industriegebiet im Gebiet der 2. B-Planänderung 23.2 ist, von der nordöstlichen Grenze aus gemessen, 800 m entfernt vom im Nordosten gelegenen ersten Wohnhaus in Neu Gülze.

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

Die Stadt Boizenburg/Elbe verfolgt schon seit Jahren erfolgreich das Ziel, in diesem Teil der Stadt Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln und auf diesem Wege neue Arbeitsplätze für die Region zu schaffen. Deshalb wurde Jahr 2001 für die nördlich der Bundesstraße gelegenen Flächen die Aufstellung des Bebauungsplans 23 „Industriegebiet Gammwiesen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste einen Geltungsbereich von rund 87 ha, für den zunächst ein städtebauliches Grobkonzept erarbeitet wurde, welches eine schrittweise Umsetzung ermöglicht. Das Konzept sah vor, insgesamt rund 67 ha industrielle und gewerbliche Bauflächen neu zu schaffen.

In einem ersten Schritt wurde für den rund 11,8 ha großen südöstlichen Teil der Fläche der Bebauungsplan Nr. 23.1 entwickelt und zur Rechtskraft geführt. Auf dieser Fläche wurde im Jahr 2005 ein Produktionsbetrieb für Süßwaren („Sweet-Tec“) errichtet. Im Zusammenhang mit 2014 geplanten Produktionserweiterungen wurde dann im Jahre 2014 die 1. Änderung des B-Plans 23.1 durchgeführt. Parallel zum B-Planverfahren Nr. 23.1 wurde im Jahr 2002 auch für die übrigen Teile des B-Plans 23 unter der Bezeichnung B-Plan Nr. 23.2 „Industriegebiet Gammwiese West und Nord“ eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte sich dann entschlossen, dass B-Planverfahren für die Teilfläche „Gammwiese-Südwest“ weiterzuführen. Dieses waren nur etwa 35 v.H. des Gebietes,

welches im Jahr 2002 als "zukünftiger B-Plan Nr. 23.2" bezeichnet wurde. Für diesen Bebauungsplan Nr. 23.2 (Stand August 2009, ergänzt November 2009) erfolgte am 17.12.2009 der Satzungsbeschluss. Durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.03.2012 im „Elbe-Express“ wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Im Zeitraum zwischen 2009 und Ende 2011 gab es zwar immer wieder Nachfragen potenzieller Gewerbe- oder Industrieansiedlungen, die aber letztlich zu keiner konkreten Ansiedlung im Plangebiet führten.

Ende des Jahres 2014 trat ein größeres mittelständisches Unternehmen der Futtermittel- und Fleischindustrie an die Stadt Boizenburg/Elbe heran, mit dem Ziel ein geeignetes gewerblich nutzbares Grundstück im Stadtgebiet zu finden. Durch seine verkehrsgünstige Lage und die vorhandenen Flächenreserven wird das Industriegebiet Gammwiese als geeigneter Standort für das geplante Mischfutterwerk angesehen. Die Ansiedlung einer solchen industriellen Anlage deckt sich grundsätzlich mit den Zielen einer aktiven Wirtschaftsförderung in Boizenburg/Elbe und entspricht auch den räumlichen Entwicklungszielen der Stadt Boizenburg, die bewusst und im Einklang mit der Regionalentwicklungsplanung den Standort Gammwiesen als Standort für klassische, auch emittierende Industrienutzungen im Flächennutzungsplan dargestellt hat. Die im Teil B des im Rahmen der 1. B-Planänderung nicht geänderten Bereiche des B-Plans 23.2 festgesetzten zulässigen Nutzungen in dem dortigen Baugebiet Nr. 2 mit der Festsetzung als Industriegebiet lassen die Ansiedlungen eines Futtermittelherstellungsbetriebes zu.

Im Verlauf der Planungen wurde jedoch deutlich, dass die bisher gültigen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen mit dem Zwang der vollständigen Geländeerhöhung um 1,0 m bis 1,5 m, bei der konkreten Anlagenplanung zu Problemen führen würde. Die Stadt Boizenburg/ Elbe hat sich daher entschlossen in einem Änderungsverfahren die Höhenfestsetzungen so zu ändern, dass für dort ansiedlungswillige Firmen eine höhere Flexibilität in der Gebäude- und Anlagenplanung besteht. Da die geplanten Änderungen von Festsetzungen im Rahmen der 2. B-Planänderung die Grundzüge der rechtswirksamen Planung nicht ändern, hat sich die Stadt entschieden diese Änderungsplanung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren, durchzuführen.

Durch eine aufschiebend bedingte Festsetzung soll zudem die wirtschaftliche Bebaubarkeit des rückwärtigen Teilbereiches sichergestellt werden, der bisher durch eine 20 KV Freileitungstrasse diagonal in zwei Hälften geteilt wird. Des Weiteren sollen bei der Höhenentwicklung gegenüber den bisherigen Festsetzungen zusätzliche Spielräume geschaffen werden, die sich sowohl auf das Höhenfundament als auch auf die maximale Höhe auswirken, die nur in einen eingeschränkten Bereich realisiert werden kann.

Insgesamt soll eine wirtschaftliche und funktionale Nutzbarkeit des Baugebiets sichergestellt werden, die sich auch emissionsrechtlich in den Kontext des Industriegebietes einordnet.

In das Gebiet der 2. Änderung wird auch die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche und der parallel zum Gebiet verlaufende Entwässerungsgraben einbezogen, da die Regenwasserentsorgung aus der Änderungsfläche zukünftig zumindest zum Teil über diesen Graben zu erfolgen hat. Weiterhin wurde im Planverfahren geprüft werden, ob ein Teil des Industriegebietes zukünftig eine Verkehrsanbindung in Richtung Norden, über den im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Plan 23.4, erhalten soll.

## 5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber der bisher rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23.2 „Industriegebiet Gammwiese-Südwest“ bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert. Weiterhin ist für beide Baugebiete gemäß § 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt. Dieses betrifft die Flächenfestsetzungen im Teil A, in der Planzeichnung, wie auch die im Teil B differenziert festgesetzten Zulässigkeiten, bzw. Nichtzulässigkeiten von Industriebetrieben. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht nach wie vor den räumlichen Entwicklungszielen der Stadt Boizenburg und ist auch aufgrund der ausreichenden Abstände zu schutzwürdigen Wohnnutzungen städtebaulich vertretbar.

Das Baugebiet 2a wird im Osten direkt an die vorhandenen Erschließungsstraße „Lindhorst“ angeschlossen, die im B-Plan Nr. 23.1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und bereits entsprechend ausgebaut ist. Für das Baugebiet 2b ist geplant, eine neue Planstraße durch das Gebiet des Bebauungsplans 23.4 (der sich im Verfahren befindet) anzulegen und somit die Fläche 2b gesondert zu erschließen. Da diese Erschließung des Baugebietes 2b über eine neue Verkehrsfläche im B-Plangebiet 23.4 für die nächsten Jahre noch nicht gesichert ist, wird ein 5 m breites Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Grundeigentümer im Baugebiet 2b durch das Baugebiet 2a festgesetzt. Direkt östlich der Verkehrsflächen der Straße Lindhorst befinden sich stark aufgeweitete Grabenflächen als Teil des Regenrückhaltesystems des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets.

Nördlich des festgesetzten Industriegebietes liegt eine 20 m breite, im Eigentum der Stadt befindliche Fläche mit einer ca. 6,0 m breiten Grabenfläche. Der Graben entwässert das bisherige Acker- bzw. Grünland in Richtung Westen in den dort vorhandenen Gammgraben. Die Fläche dient sowohl der Eingrünung der entstehenden Anlage als auch der Oberflächenentwässerung. Weiterhin trägt der Grünstreifen zur Verbesserung des Mikroklimas im Umfeld bei und gliedert die ansonsten recht ausgedehnten Industrieflächen. Diese Gliederungsfunktion soll durch Anpflanzung von größeren Bäumen unterstützt werden, die im Rahmen ökologischer Ausgleichsmaßnahmen angepflanzt werden. Hierzu gibt es in dem nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes bereits entsprechende Festsetzungen.

Um einen weiteren Kaufkraftabzug von bestehenden Einzelhandelsstandorten, insbesondere aus dem Boizenburger Zentrum zu verhindern, sind weiterhin **Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig**. Nur ausnahmsweise sollen Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zugelassen werden, wenn diese in räumlicher Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Gewerbe- oder Industriebetrieb stehen und wenn dort die Produkte des Betriebes direkt verkauft werden. Durch eine entsprechende Festsetzung soll allerdings der Direktverkauf in einem verträglichen Rahmen ermöglicht werden, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Boizenburg zu beeinträchtigen.

Änderungen erfolgen in den Baugebieten 2a und 2b in den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen. Die Höhenfestsetzungen erfolgen auf der Basis des Bezugs auf das Höhensystem HN (SNN 76). Auf dem vom öffentlich bestellten Vermesser im März 2012 aktuell hergestellten Plan als Unterlage für die 1. Änderung des B-Plans sind die vorhandenen Höhen eingetragen. Diese sind von 10,6 m HN im Westen des Baugebietes 2b bis ca. 12,0 m HN im Osten des Baugebietes 2a.

Die Aufteilung des Baugebietes 2 in die Baugebiete 2a im Osten und 2b im Westen begründet sich in den unterschiedlichen Höhenfestsetzungen, da die zulässigen höheren Anlagen sich in der Mitte des Gesamt- Industriegebietes „Gammwiese“ befinden sollen und nach außen, hier vor allem zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, wieder geringer werden sollen.

Bisher war im Baugebiet 2a eine maximale Gebäude- und Anlagenhöhe von 39,0 m ü. HN zulässig. Da das Gesamtgrundstück in der bisherigen B-Planfassung auf flächig 12,0 m HN aufgeschüttet werden sollte, würde dies zu einer realen Höhe von 27,0 m über bisherigem Gelände führen. Gleichzeitig war auch festgesetzt, dass auf maximal 5 % der überbaubaren Fläche die festgesetzten Höhen durch betrieblich notwendige Anlagen als Ausnahme nochmals überschritten werden dürften. Das wären in den Baugebieten 2a und 2b zusammen ca. 4.000 qm. Für diese Höhenüberschreitungen gab es keine weiteren Höhenfestsetzungen. Im Baugebiet 2b war als maximale Gebäudehöhe 28,0 m ü. HN festgesetzt, was eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m über zukünftigen Geländeniveau bedeutete.

Die technische Anlagen beim Bau von Mischfutterwerken sowohl für Geflügelfutter, als auch für Rinder- und Schweinefutter, macht es nach aktuellem Stand der Technik erforderlich, Anlagenteile bis etwa 40 m über Gelände bauen zu können. Dadurch wurde es auch erforderlich, vor allem im Baugebiet 2a die maximal zulässige Höhe neu zu definieren.

Die neuen Höhenfestsetzungen berücksichtigen, dass die textliche Festsetzung 1.7 so geändert wird, dass die ursprünglich zwingend festgesetzte Erhöhung des Geländeniveaus für das Gebiet der 2. B-Planänderung entfällt. Im Ursprungsplan wurde diese Festsetzung getroffen, damit das Niederschlagswasser im natürlichen Gefälle zur nächsten Regenwasserleitung und dann in das örtliche Grabensystem eingeleitet wird. Ebenso sollte das jeweilige Schmutzwasser ebenfalls im natürlichen Gefälle in das Kanalsystem der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans 23.2 ist für das Baugebiet 1 dann – zur Erstellung der Photovoltaikanlage – die dort ursprünglich festgesetzte Verkehrsfläche (mit den dort geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserkanälen) entfallen, so dass diese „natürliche“ Entwässerung nicht mehr möglich ist. In Konsequenz muss dann auch in dem direkt angrenzende Plangebiete in den Baugebieten 2a und 2b die zwingende Geländeerhöhung entfallen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor dem 01.01.2038 für das Baugebiet Nr. 1, welches dann wieder Industriegebiet wird, in einem weiteren Änderungsverfahren auch dort die Festsetzungen zur Geländeerhöhung entfallen muss.

Für den Fall, dass sich in den Baugebieten 2a und 2b neue Betriebe ansiedeln wollen, wird vorsorglich auf den hohen Grundwasserstand, der auch vom jeweiligen Wasserstand der Elbe beeinflusst wird, hingewiesen. Dieser könnte im Einzelfall dazu führen, dass zukünftige Bauherren aus diesem Grund zumindest in Teilbereichen das Gelände erhöhen müssen, nur um mit einem eventuellen neuen Bauwerk „aus dem Grundwasser zu kommen“.

Aus der Festsetzung unterschiedlicher maximal zulässiger Gebäudehöhen ergibt sich die Aufteilung der Gesamtfläche in zwei Baugebiete. In Baugebiet 2 a (Fläche: 6 ha) entlang der Straße Lindhorst ist allgemein eine Bebauung mit 42 m ü. HN zulässig. Da die natürliche Geländehöhe dort bei ca. 12,0 m HM liegt, entspricht dieses einer Gebäudehöhe von 30 m über Gelände. In der Ursprungsfassung war dort eine Höhe von 39,0 m ü. HN festgesetzt. Das Baugebiet 2a ist 60.000 qm groß und auf maximal 3.000 qm dürfen die Gebäude und Anlagen eine maximale Höhe von 62,0 m ü. HN erreichen, was ca. 50 m über Geländehöhe wäre. Diese 3.000 qm entsprechen etwa dem ursprünglichen „5 v. H.- Überschreitungswert“. Jetzt wird auch für diese Fläche eine maximale Gebäude- und Anlagenhöhe festgesetzt. Die Höhe darf dann nur noch durch kleinere, im Einzelfall jeweils maximal 10 qm große technisch-betrieblich bedingte Anlagen überschritten werden, wie z. B. Schornsteine oder Lüftungselemente. Diese Fläche wurde nicht räumlich verortet, da es keine planerische Notwendigkeit gab die Flexibilität der Objektplanung diesbezüglich einzuschränken. Zusätzlich bleibt die Ausnahmeregelung für einzelne Gebäude- oder Anlagenteile erhalten, die aus betrieblichen Gründen deutlich höher sind (z.B. Schornsteine). Im Baugebiet 2b mit ca. 20.900 qm Fläche erfolgt eine ähnliche Festsetzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 32,0 m ü. HN (in der alten B-Planfassung von 28,0 m ü. HN) und auf 1.000 qm eine zulässige Höhe von 42,0 m ü. HN.

Mit diesen Festsetzungen soll einerseits den Nutzungsbedarfen einer Tierfutterproduktion Rechnung zu tragen, andererseits aber die Höhen im baulichen Kontext nicht wesentlich zu überschreiten. Hier dient das gegenüber liegend geplante Hochregallager der Fa. Sweet-Tec als Orientierung, dass durch den Bebauungsplan Nr. 23.3 auf einer ebenfalls begrenzten Fläche auf eine Höhe von maximal 38 m begrenzt wird. Als Höhenbezugspunkt dient dort ein Punkt in der Straße Lindhorst, so dass die dort festgesetzte Höhe einem Wert von ca. 51,0 m ü. HN entspricht.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung waren in der Ursprungsplanung keine Festsetzungen zur Anzahl zulässiger Vollgeschosse getroffen worden.

Im Rahmen der 2. Änderung werden in den Baugebieten 2a und 2b zusätzlich zu den Gebäudehöhen auch Vollgeschosse festgesetzt. Es wird generell I Vollgeschoss festgesetzt, wobei für das Baugebiet 2a auf 3.000 qm für das Baugebiet 2b auf 1.000 qm der Bau von III Vollgeschossen zugelassen wird, unter der Voraussetzung, dass diese Mehrgeschossigkeit dem Bau von Büro-, Sozial-, Technik- oder Werkstatträumen dient.

Um die Höhendimension mit der vorliegenden Planung nicht zu sprengen wird die absolute Gebäudehöhe von 50 m nur auf 5% der Gesamtfläche des Baugebietes 2a als zulässig festgesetzt. Außerdem arbeitet das Konzept insofern bewusst mit der relativierenden Wirkung von abgestaffelten Höhenfestsetzungen, als dass mit Baugebiet 2b ein Bereich mit geringerer Höhenfestsetzung (28 m ü. HN d. h. ca. 21 m absolute Höhe) vorgelagert wird und zur offenen Landschaft hin einen Mantel um die höhere Bebauung bildet. Andererseits werden in diesem Bereich keine erhöhten Anforderungen an die Einfügung in das Landschaftsbild gestellt, so dass nach Abwägung der relevanten Sachverhalte eine ausgewogene planerische Lösung angeboten wird.

Für beide Baugebiete wurde bereits in der B-Planerfassung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die unterhalb des gemäß § 17 möglichen Maßes von 0,8 liegt, um die räumliche Wirkung der relativ hohen Bebauung zu reduzieren. Diese Festsetzung wird nicht geändert.

Bezüglich der Versiegelung der Grundflächen durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vollständige Auflistung siehe § 19 BauNVO) wird eine Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von GRZ 2= 0,8 zugelassen. Dieses ist eine weitere Änderung gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes, der eine GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ 2 von 0,9 zuließ. Die nunmehr getroffene Festsetzung stellt einen Kompromiss zwischen den Belangen eines funktionierenden Wasserkreislaufs und den realen Nutzungsanforderungen des Gebietstyps dar. In Industrie- und Gewerbegebieten werden regelhaft große versiegelte Bereiche als Lager- und Rangierflächen benötigt, die den Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zuzuordnen sind. Um eine gebietstypische Nutzung der Baugebiete zu gewährleisten, wird eine zulässige Versiegelung von 80% als erforderlich angesehen. Gegenüber der bisherigen Regelung wird die Versiegelung aber um 10 % reduziert und somit der natürliche Wasserkreislauf durch mehr örtliche Versickerung gestärkt.

## **5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese verlaufen parallel zu den Baugebietsgrenzen, nördlich im Plangebiet mit 5 m Abstand und südlich mit 12 m Abstand. In der 1. Änderung des B-Plans 23.2 war an der südlichen Grenze der Baugebiete 2a und 2b eine 5,0 m breite Fläche festgesetzt, die frei von baulichen Anlagen bleiben musste. Dieses resultierte aus dem Umstand, dass im Süden die Photovoltaikfreiflächenanlage auf dem natürlich gewachsenen Boden gebaut wurde

und für die Baugebiete 2a und 2b noch eine Geländeerhöhung um 1,0 m bis 1,5 m festgesetzt war. Dieser 5,0 m breite Bereich sollte dann als unbebauter Hangbereich im Süden des Industriegebietes genutzt werden. 5,0 m nördlich dieser (ursprünglich geplanten) neuen oberen Hangkante wurde in der bisherigen B-Planfassung die Baugrenze festgesetzt.

Da im Rahmen der 2. Änderung die erforderliche Geländeerhöhung entfällt, kann auch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens ohne bauliche Anlagen entfallen. Die Baugrenze bleibt dennoch im Baugebiet 2b in 15,0 m Abstand zur Grenze zu Baugebiet 1 um auf diesem relativ breiten Zwischenraum eine Fläche für Gehölzanpflanzungen anzubieten und im Baugebiet 2a mit 12,0 m, da nördlich des 5 m breiten Streifens mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht ein ausreichender Abstand (7 m) zwischen dem potenziellen Zufahrtsverkehr und der nächstmöglichen Bebauung gewährleistet ist.

Der geringe Abstand von 5,0 m im Norden zwischen Baugrenze und dem Rand des Industriegebietes begründet sich durch den nördlich anschließenden Grünzug, der einen ausreichenden Abstand zur geplanten Nachbarbebauung sicherstellt. Da dieses südlich nicht gegeben ist wird hier ein Abstand von 12 m der Baugrenze zur Plangebietsgrenze neben den oben dargestellten Gründen weiterhin so festgesetzt, um über die landesrechtlichen Abstandsregelungen hinaus einen städtebaulich verträglichen Gebäudeabstand sicherzustellen.

Im Baugebiet 2 b wird die überbaubare Fläche im aktuellen Zustand noch von einer 20 Kv Freileitung diagonal in zwei Hälften geteilt. Zur Sicherung dieser Leitung und Vermeidung von gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch starke elektrische Spannungsfelder muss ein Korridor von 10 m von Bebauung freigehalten werden. Deshalb sind die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen im Baugebiet 2 b erst rechtswirksam, wenn die Freileitung verlegt wird. Diese aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB soll eine wirtschaftliche und funktionale Bebauung des Baugebietes 2b sicherstellen ohne die Verlegung der Freileitung explizit festzusetzen. Die Errichtung von befestigten Freiflächen unterhalb der bestehenden Freileitung ist hingegen zulässig.

Als Bauweise bleibt es bei der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, um eine für Industriegebiete adäquate Bebauung zu ermöglichen. Dabei werden Baukörper zugelassen, die länger als 50 m sind, die aber keine Grenzbebauung aufweisen. Einerseits sind in Industriegebieten Baukörper über 50 m Länge üblich, andererseits soll verhindert werden, dass durch eine Grenzbebauung parzellenübergreifende Gebäudegruppen mit erheblich größeren Gesamtlängen entstehen.

### **5.3 Verkehrsflächen**

Das gesamte Plangebiet wird über die vorhandene Erschließungsstraße Lindhorst erschlossen. Zur befristeten Erschließung des rückwärtigen Baugebietes 2b für die nächsten 5-10 Jahre wird für ein 5 Meter breiter Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Baugebietes 2a mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger im Baugebiet 2b festgesetzt. Somit ist die Erschließung des Baugebietes kurz- und mittelfristig mit den Mitteln des öffentlichen Baurechts gesichert. Die geplante, aber nicht festgesetzte Stellplatzanlage muss somit um mindestens 5 m nach Norden verschoben werden, wobei auf eine funktionale Zufahrtssituation zu achten ist.

Um langfristig eine Erschließungsmöglichkeit des Baugebietes 2b in Unabhängigkeit von dem zeitlich befristeten Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu schaffen, welches nur als eine Übergangsregelung gedacht ist wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die die nördlich verlaufende festgesetzte Grünfläche unterbricht und so den Anschluss an eine benachbarte Verkehrsfläche im zukünftigen B-Plan Nr. 23.4 sicherstellt.

Seit dem 4. Quartal befindet sich der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 23.4 im frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hier soll in der Entwurfsüberarbeitung vor dem dort geplanten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss die dortige, in Richtung Westen vom verlängerten Lindhorst abzweigende Planstraße A vom bisherigen Endpunkt in Richtung Südwesten verlängert und dann bis an das Baugebiet 2b im Gebiet der 2. Änderung des B-Plans 23.2 herangeführt werden. Diese neue Führung der Planstraße A im Gebiet des B-Plans 23.4 ist in der Planzeichnung nachrichtlich eingestrichelt. Der spätere Wendepunkt der Planstraße A wird nördlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens angeordnet, so dass von dort aus eine kleine stichartige Verlängerung der Planstraße A des B-Plans 23.4 über den Graben und durch die Grünfläche direkt an das Baugebiet 2b in B-Plan 23.2 herangeführt. Somit wird die spätere Erschließung des Baugebietes 2 b durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit 14, 5 m Breite gesichert, die die nördliche Grünfläche mit 20 m Breite durchquert und so eine Verbindung zwischen dem Baugebiet 2 b und dem Geltungsbereich des nördlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 23.4 „Industriegebiet Nordwest-Nordost“ schafft. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz späterer rechtskräftiger Satzung der 2. Änderung des B-Plans 23.2 für das Baugebiet 2b erst eine reale Bebaubarkeit besteht, wenn die Erschließung des Baugrundstücks sichergestellt ist; entweder über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum „Lindhorst“ durch das Baugebiet 2a oder über die öffentliche Verkehrsfläche des B-Plan 23.4.

Die geplante industrielle Anlage wird wahrscheinlich auch Mitarbeiterparkplätze beinhalten, die aber nicht gemäß § 9 Abs. 1 Satz 11 räumlicher verortet werden, da sie generell in Industriegebieten zulässig sind. Erfahrungsgemäß wird die Anlage von Stellplätzen von Industriebetrieben flexibel gehandhabt so dass hier ein Planungserfordernis nicht gesehen wird, zumal es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Im Jahr 2002 wurde bei der Entwicklung des Gesamtkonzeptes für das Industriegebiet *Gammwiesen* eine überschlägige Berechnung des Ziel- und Quellverkehrs durchgeführt. Diese Berechnungen dienten als Grundlage für die Ausbauplanung des Verkehrsknotenpunktes an der Einmündung der Straße „Lindhorst“ an die Bundesstraße 5. Im Details haben diese Untersuchungen ergeben, dass durch die Realisierung des geplanten Industriegebietes (B-Plan-Geltungsbereiche Nr. 23.1, Nr. 23.2 sowie die nördlich angrenzende Teile des B-Plans Nr. 23) insgesamt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.900 Kfz/24h entstehen könnte. Die bisher realisierte Betriebsansiedlung und die jetzt geplante Ansiedlung eines Industriebetriebes und eines Solarparks zeigen, dass dieses prognostizierte Verkehrsaufkommen sehr wahrscheinlich deutlich unterschritten wird. Die Bundesstraße 5 wird im Bereich des Knotens mit der Straße Lindhorst aktuell von rund 8.500 Kfz/24 h werktäglich befahren, der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt rund 9,5 %. Bei der Ansiedlung eines Mischfutterwerkes mit einer Jahresproduktion von ca. 500.000 t ist, auf das Jahresmittel bezogen, im Baugebiet 2a mit täglich 80 Lkw An- und Abfahrten zu rechnen, d. h. 160 Lkw-Fahrbewegungen in 24 Stunden. Dieses wird ergänzt durch ca. 50 Pkw An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Besucher, d. h. 100 Pkw-Fahrbewegungen in 24 Stunden. Somit ergibt sich als Ziel- und Quellverkehr nur aus dem Baugebiet 2a ein werktäglicher DTV-Wert von 260 Kfz/24h. Dieser Wert fügt sich problemlos in den ursprünglich für das Gesamtgebiet ( B-Plan 23.1 bis 23.4) geschätzten DTV-Wert am Süden der Straße Lindhorst von 1.900 Kfz/24h ein.

### **Ursprüngliche Berechnung des Ziel- und Quellverkehrs für das geplante Industriegebiet Gammwiesen (Bebauungsplan Nr. 23)**

Ausgangsgrößen:

Industrieflächengröße netto ca. 67 ha,

rund 550 Beschäftigte, zusätzlich 250 Saisonarbeitskräfte

80 % MIV-Anteil und 20 % ÖV-Anteil, PKW-Mitfahrer, Radfahrer

80 % Anwesenheitsquote der Beschäftigten.

250 Besucher pro Tag, MIV-Anteil 50%.

#### Berechnung (Prognose):

rund 800 Besch. x 0,8 MIV x 0,8 Anw. = 640 Kfz. 30 % Zuschlag für Gewerbeverkehr: 640 x 1,3 = 832 Kfz. Der zu- und abfließende Verkehr beträgt: 832 Kfz x 2 = ca. 1.664 Kfz/24. Hinzu kommen ca. 250 Besucher-Fahrten (Hin- und Rückweg).

Insgesamt ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.900 Kfz/24h.

Der maximale Zufluss in der Morgenspitze wird mit 70 % der Berufspendlerfahrten angenommen, d.h.: 640 Kfz x 0,7 = 448 Kfz/h.

Die im Vergleich zu anderen Boizenburger Industrie- und Gewerbegebieten relativ großzügige Bemessung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen resultiert in erster Linie daraus, dass die öffentlichen Straßenräume wesentliche Durchgrünungselemente im geplanten Industriegebiet sind. An den Erschließungsstraßen sollen in erheblichem Umfang Straßenbaumpflanzungen durchgeführt werden. An den Erschließungsstraßen werden darüber hinaus straßenbegleitende Versickerungsmulden angelegt, die das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen sollen.

Entlang der Erschließungsstraße „Lindhorst“ soll einseitig ein kombinierter Fuß- und Radweg in 2,5 m Breite angelegt werden, ein weiterer Fuß- und Radweg ist parallel zu dem an der nördlichen Grenze des B-Plangeltungsbereiches Nr. 23.2 verlaufenden Graben innerhalb der dort festgesetzten Grünfläche geplant.

Da für den Zeitraum bis zum 31.12.2037 für das 7,7 ha große Gebiet der Photovoltaikanlage mit Ausnahme gelegentlicher Wartungsfahrzeuge kein zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten ist, wird ein zusätzlicher Kfz-Verkehr durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 nur durch die neu geplante industrielle Betriebsansiedlung im nördlichen Industriegebiet (hier: im Baugebiet 2a) erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass die Anbindung der Straße „Lindhorst“ an die Bundesstraße 5 mit einer dortigen Lichtsignalanlage bereits versehen ist, ist es unproblematisch den zusätzlich zu erwartenden Kfz-Verkehr inklusive des LKW-Lieferverkehrs über die bestehende Straße im Industriegebiet abzuwickeln.

Die Ursprungsberechnung wird aufgrund der zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehre durch LKW überarbeitet, wobei die festgesetzten Lärmkontingente im Sinne einer Feinsteuerung neu aufgeteilt werden können, ohne eine Mehrbelastung an den festgelegten Immissionsorten zu erzeugen.

## **5.4 Grünflächen**

Die ca. 20 m breite Grünfläche mit der integrierten Grabenfläche bleibt gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23.2 unverändert. Die Baugrundstücke im Baugebiet 2a des Industriegebietes werden im Osten direkt an die vorhandenen Erschließungsstraße „Lindhorst“ angeschlossen, die im B-Plan Nr. 23.1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und bereits entsprechend ausgebaut ist. Dieser dient sowohl der Eingrünung der entstehenden Anlage als auch der Oberflächenentwässerung, da hier einer der Gräben verläuft, der Teil des Entwässerungskonzept ist und direkt in den Gammgraben einleitet. Weiterhin trägt der Grünstreifen zur Verbesserung des Mikroklimas im Umfeld bei und gliedert die ansonsten recht ausgedehnten Industrieflächen.

Die im Bereich der Entwässerungsgräben an der nördlichen und westlichen Grenze des geplanten Industriegebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind so bemessen, dass parallel zu den innerhalb der Grünflächen verlaufenden Gräben jeweils ein mindestens 3 Meter breiter Weg angelegt werden kann. Dieser soll gleichzeitig als Spazierweg sowie zur Graben-

unterhaltung dienen. Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass erforderliche Pflanzungen, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, so vorzunehmen sind, dass entlang der Gewässer II. Ordnung ein mindestens 5,0 m breiter Streifen für die Gewässerunterhaltung freigehalten wird. Das westlich des Baugebietes 2 b anschließende als Graben ausgebildete Regenrückhaltebecken, dessen Bau nunmehr aufgeschoben wird sowie die Ausgleichsfläche SPE 1 waren bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes 23.2 und werden durch die 2. Änderung nicht angetastet.

## **5.5 Feuerwehrezufahrt**

Vorsorglich werden folgenden Hinweise gegeben: Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung für die Feuerwehr gemäß § 5 LBauO M-V zu gewährleisten sind. Zur Sicherung einer ungehinderten und gewaltfreien Zufahrt auf das Gelände bei erforderlichen Einsatzhandlungen der Feuerwehr, ist eine Feuerwehrschießung an der Toranlage vorzusehen. Hierzu hat im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Realisierungsplanung eine Abstimmung mit dem Fachdienst 32 vom Landkreis Ludwigslust-Parchim – Brandschutz – zu erfolgen und eine entsprechende Freigabe ist zu beantragen. Zur Vorbeugung gegen Flächenbrände, die sich durch brennbaren Bewuchs ausbreiten können, ist durch entsprechende Bewirtschaftung und Pflege sicherzustellen, dass auf diesen Flächen die Möglichkeit der Brandausbreitung nicht gegeben ist.

## **6.0 Technische Infrastruktur**

### **6.1.1 Oberflächenentwässerung**

Der Bereich des geplanten Industriegebietes *Gammwiesen* wird durch den Gammgraben und einige weitere offene Gräben entwässert. Das bestehende Grabensystem soll grundsätzlich erhalten und für die Entwässerung des Industriegebietes genutzt werden. Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität des Gammgrabens wurde im südlichen Teil des B-Plangeltungsbereiches Nr. 23.2, im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Sweet-Tec auf der Rechtsgrundlage des B-Planes Nr. 23.1, bereits ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches das gesammelte Regenwasser aus den B-Plan-Gebieten Nr. 23.1 und Nr. 23.2 aufnehmen und gedrosselt an den Gammgraben abgeben soll.

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23.2 wurde im Rahmen der Erstaufstellung des B-Plans durch das Planungsbüro Plankontor und ein Fachingenieurbüro in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Boizenburg ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wesentlich modifiziert wird. So war bisher eine Oberflächenentwässerung in das oben genannte westlich gelegene Regenrückhaltebecken, das als Graben geplant war vorgesehen. Nunmehr wird eine Ableitung des Niederschlagswassers in den nördlich gelegenen Graben vorgesehen, wobei die einzelnen Gewerbegrundstücke jeweils auf ihrem Grundstück ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Überlauf vorhalten sollen. Da das Gelände in den Baugebieten 2a und 2b nicht mehr erhöht wird, ist davon auszugehen, dass eine gedrosselte Niederschlagswassereinleitung von einzelnen grundstücksbezogenen Regenrückhaltebecken in den nördlich verlaufenden Entwässerungsgraben gepumpt werden muss. Hieraus ergibt sich der Umstand, dass der im nicht geänderten Teil des Plangebietes festgesetzte neue Entwässerungsgraben (Neuer Gammgraben) zumindest vorerst nicht realisiert werden wird.

### **6.1.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Konzept zur Schmutzwasserentsorgung verändert sich mit der 2. Änderung dahingehend, dass diese nicht mehr durch eine flächige Erhöhung des Geländeniveaus auf 12 m ü.HN in natürlichem Gefälle zum Kanal im „Lindhorst“ geleitet wird. Statt dessen muss jegliches

Schmutzwasser auf dem Grundstück bis auf die Höhe der vorhandenen Kanalisation im „Lindhorst“ gepumpt werden. Für das Baugebiet 2b muss die Schmutzwasserentsorgung entweder über den Anschluss an das zukünftige Leitungswerk in der Planstraße A im B-plangebiet 23.4 erfolgen oder über ein privates Leitungsrecht durch das Baugebiet 2a oder mittels einer Druckrohrleitung in der öffentlichen Grünfläche parallel des nördlichen Entwässerungsgrabens. Das im Industriegebiet *Gammwiesen* anfallende Schmutzwasser soll in der direkt südlich der Bundesstraße 5 am Gammgraben gelegenen zentralen Boizenburger Kläranlage gereinigt werden. Für die benachbarte Fa. Sweet-Tec wurde mit der 1. Änderung des B-Plans 23.1 eine Sonderlösung realisiert. Die dortigen Abwässer werden in eine Vorkläranlage geleitet und von dort aus zu der an der Straße Lindhorst vorhandenen Abwasserpumpstation geführt. Von der Pumpstation aus wird das Schmutzwasser per Druckleitung in das, auf der gegenüberliegenden Seite der B 5, im Westen des Gebietes des B-Plans 18.1, liegende Klärwerk geführt.

Da die Stadt Boizenburg/Elbe selbst Eigentümerin sämtlicher Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23.2 ist, wird die Stadt bei ansiedlungswilligen Betrieben jeweils individuell deren Schmutzwasseranfall prüfen.

Bei dem Bau einer Anlage zur Herstellung von Futtermitteln fallen aus der Produktion keine Schmutzwasser an. Das dort entstehende Schmutzwasser ergibt sich nur aus dem natürlichen Betriebsablauf während der Arbeitszeiten in Büros und Werkstätten.

Sollte dieser die aktuelle Kapazität des Klärwerkes überschreiten, wird die Stadt das entsprechende Grundstück nicht an einen derartigen Betrieb verkaufen, bzw. es wird geprüft werden, ob unter finanzieller Beteiligung des ansiedlungswilligen Betriebes die Klärwerkskapazität erweitert werden kann bis hin zur Prüfung der Möglichkeit einer Kapazitätserweiterung des Vorfluters. Kapazitäten für eine eventuell flächenmäßig erforderliche Erweiterung des Klärwerkes sind direkt am Klärwerksgelände vorhanden. Des Weiteren wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 eine zusätzliche Fläche zur Klärwerkserweiterung gesichert. Eine weitere Lösungsmöglichkeit besteht analog der Fa. Sweet-Tec, die für ihre besonders verschmutzten Abwässer eine Vorklärung auf dem eigenen Grundstück realisiert hat.

### **6.1.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Netz der Versorgungsbetriebe Elbe (ehem. Stadtwerke Boizenburg und Lauenburg). Löschwasser kann im Notfall zusätzlich aus den offenen Wasserläufen und dem im Süden befindlichen Regenrückhaltebecken, welches dauerhaft wasserführend ist, entnommen werden.

In den Industriegebieten ist die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden sicherzustellen und nachzuweisen. Für die Löschwasserversorgung ist es daher sinnvoll, für die im Süden des Plangebietes an den dort vorhandenen Regenrückhaltegräben angrenzenden Grundstücke die Möglichkeit zu schaffen, zusätzliches Löschwasser aus dem Grabensystem zu entnehmen. Die Ausflusshöhe des vorhandenen Grabens liegt bei 10,30 m ü. HN und es ist sichergestellt, dass selbst in langen Trockenzeiten Wasser im Graben steht, welches als zusätzliches Löschwasser verwendet werden kann.

Die hauptsächliche Löschwasserversorgung soll über ein Hydrantennetz des Trinkwassernetzes der Versorgungsbetriebe Elbe erfolgen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind dabei Hydrantenabstände von ca. 100 m einzuhalten.

#### **6.1.4 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23.2 befindet sich angrenzend an den Winterpolder Boizenburg (deichgeschütztes Gebiet). Das derzeitige eisfreie Bemessungshochwasser der Elbe beträgt 10,60 m ü. NHN (10,45 m ü. HN), wobei das Gelände im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans die Höhe an keiner Stelle unterschreitet.

Bei Hochwasser sind erhöhte Grundwasserstände und Qualmwasser nicht auszuschließen.

Das Risiko durch eventuelle Hochwasserschäden ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes und ggf. des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wird abschließend darauf hingewiesen, dass die sachlich und örtlich zuständige untere Katastrophenschutzbehörde frühzeitig einzubinden ist, um eventuell kreisliche Gefahrenschwerpunkte im Plangebiet berücksichtigen zu können.

#### **6.1.5 Energieversorgung**

Das Industriegebiet soll an die zentralen Versorgungsnetze der Versorgungsbetriebe Elbe, Betriebsstätte Boizenburg angeschlossen werden. Die Energieversorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt über die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH. Dementsprechend ist ein Anschluss an die zentralen Versorgungsnetze der lokalen Versorgungsbetriebe dauerhaft sichergestellt.

### **7.0 Immissionsschutz**

Die Festsetzungen zum Schallschutz, Gewerbelärm und Verkehrslärm gelten weiterhin für das Industriegebiet mit den Baugebieten 2a und 2b zeitlich unbefristet.

#### **7.1 Schallschutz**

Für die beiden benachbarten B-Plangebiete Nr. 18.1 und Nr. 23.2 wurde im Frühjahr 2008 durch das Ingenieurbüro Ziegler ein Schallgutachten erarbeitet. Dieses muss hinsichtlich des nächtlichen Verkehrslärms überarbeitet werden, da die aktuell geplante Mischfutteranlage erhöhte An- und Abfahrtsverkehre mit schweren LKW erzeugt. Diese Neubewertung liegt zur Zeit noch nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Problematik durch eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel innerhalb der westlich der Straße Lindhorst gelegenen Baugebiete bewältigt werden kann.

Bereits im Jahre 2002 wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (IBS) für das gesamte Industriegebiet Gammwiese ein Schallgutachten erstellt und Vorschläge für differenzierte Lärmkontingentierung in den späteren Teil-Bebauungsplänen. Hierzu ergaben sich dann auch entsprechende Festsetzungen der Erstfassung des Bebauungsplans Nr. 23.1.

Die Änderung im Rahmen der 2. B-Planänderung erfolgt nun in der Form, dass für das Baugebiet 2 a der zulässige nördliche flächenbezogene Schalleistungspegel von bisher 52 dB (A) Nachts auf 57 dB(A) erhöht wird. Der Tageswert wird nicht geändert.

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden B-Plans 23.4 erfolgt eine Neuberechnung der Schallkontingente, so dass der nächtliche Aufschlag von 5 dB (a) im Baugebiet 2 b durch entsprechende Abschläge in Teilen des Bebauungsplans 23.4 ausgeglichen wird. Durch eine gutachterliche Stellungnahme des Büros IBS Ziegler, Mölln wurde diese Änderung des flächenbezogenen Schalleistungspegels geprüft und hierzu Empfehlungen für den festzusetzenden Schalleistungspegel im benachbarten B-Plan 23.4 abgegeben.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen entsprechend DIN 18005 geben folgende Immissionswerte für "Außen" Lärm vor, die nicht überschritten werden dürfen:

Industriegebiete:        tags 70 dB(A)                    nachts 70 dB(A)

Es wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die niedriger sind als die allgemeingültigen Orientierungswerte nach DIN 18005. Im Vorgriff auf die Fachgutachterliche Stellungnahme wurde davon ausgegangen, dass für das Baugebiet 2 a eine Beaufschlagung von 5 dB (A) nachts vorgenommen werden muss, um den zusätzlichen Verkehrslärm zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise wurde durch Fachgutachter bestätigt.

### **Festsetzung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW**

Um für die Wohn- bzw. Mischgebiete in der direkten Umgebung des Industriegebietes auch hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen einen ausreichenden Immissionsschutz sicherzustellen, werden in Teil B des Bebauungsplanes in Anlehnung an den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen bestimmte Betriebe und Anlagen ausgeschlossen. Die nächstgelegenen Wohn- und Mischgebiete liegen in etwa 800 m Entfernung vom B-Plangeltungsbereich Nr. 23.2 im Stadtteil Bahnhof bzw. in Neu Gülze.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 wird festgelegt, dass Betriebe und Anlagen, die im Anhang 1 des Abstandserlasses NRW in den Abstandsklassen I (1.500 m), II (1.000 m) und III (700m) aufgeführt sind, im Industriegebiet nicht zulässig sind. Ebenso sind vergleichbare Betriebe und Anlagen wie sie in den obigen Abstandsklassen aufgeführt sind, nicht zulässig.

## **8.0 Bodendenkmalschutz**

Das Archäologische Landesmuseum hat in seiner Stellungnahme vom 19.08.2002 zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren des damaligen B-Planes Nr. 23.2 auf bekannte Bodendenkmale im Bereich der Bundesstraße 5 und der nördlich davon gelegenen Regenrückhaltebecken hingewiesen. In diesen Bereichen sind auf Grundlage des B-Plans Nr. 23.2 keine erneuten baulichen Maßnahmen geplant.

Unabhängig vom aktuellen Kenntnisstand können während der Bauausführung im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. etwaige Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege im steuerlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

## **9.0 Abfall- und Kreislaufwirtschaft/Altlasten**

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind in dem Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird bei Planrealisierung auf folgende Punkte hingewiesen:

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwenden.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

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 schädliche Bodenveränderung oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG mit der zuständigen Behörde (hier: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässig 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.

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 zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

## **10.0 Naturschutzfachliche Belange**

### **10.1 Naturschutzrechtliche Planungserfordernisse und Inhalte der B-Planänderung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln, zu bewerten und nach den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen in die pla-

nerische Abwägung entsprechend ihres Gewichtes einzubeziehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a BauGB, Bundesnaturschutzgesetz).

Da der Bebauungsplan Nr. 23.2 "Industriegebiet Gammwiese - Südwest" das Ziel verfolgt, auf Flächen mit unterschiedlicher Ausstattung an Naturgütern und Vegetation, ein Industriegebiet mit Verkehrsflächen zu verwirklichen, wurde zur Zeit der Ertaufstellung gemäß dem gültigen § 13 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG M.-V) zur Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein begleitender Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Dieser behält weiterhin Gültigkeit.

Darüber hinaus sind alle grünordnerischen Festsetzungen aus der Ertaufstellung des B-Plans Nr. 23.2 sowie aus der 1. Änderung desselben weiterhin rechtswirksam.

Die 2. Änderung des B-Plans 23.2 beinhaltet:

- die Verkleinerung des Baugebietes 2 a von 63.000 qm auf 60.000 qm und die Vergrößerung des Baugebietes 2 b von 17.900 qm auf 20.900 qm,
- die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen von 28 m ü. HN auf 32,0 m ü. HN im Baugebiet 2b, auf einer Teilfläche von 1.000 qm werden 42,0 m ü. HN zulässig,
- die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 39,0 m ü. HN auf 42,0 m ü. HN, auf einer Teilfläche von 3.000 qm im Baugebiet 2 a werden Gebäudehöhen von 62,0 m ü. HN zulässig
- die Zulässigkeit von max. 1-geschossigen Gebäuden
- Erschließung des Baugebietes 2b über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Baugebiet 2 a. Zusätzliche Straßenverkehrsfläche als weitere Erschließungsoption an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Änderungen im B-Plan berühren entsprechend nicht die Grundzüge der Planung (vgl. Kapitel 4.0). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die genannten Änderungen besteht nicht.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten werden nicht erheblich durch diese Planänderung berührt (siehe Kapitel 10.2).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der öffentlichen Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Zu beachten ist dennoch die Eingriffsregelung nach § 14 bis 18 BNatSchG sowie der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

## 10.2 Schutzgebiete

Die *Natura-2000-Gebiete* werden durch EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete gebildet.

### EU-Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet)

Große Teile des LSG "Mecklenburgisches Elbetal" sind als EU-Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 79/409/EWG festgestellt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 23.2 liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes. Dessen Schutzgebietsflächen liegen südlich der Bundesstraße (B) 5. Das SPA-Gebiet ist mindestens 900 m vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet wird durch die B 5, die Ortslage Neu Gülze und südlich an die B 5 anschließende Gewerbefläche vom SPA-Gebiet getrennt.

Das Plangebiet unterliegt zum Zeitpunkt der Aufstellung der 2. B-Planänderung der landwirtschaftlichen Nutzung, hauptsächlich dem intensiven Ackerbau.

In der 2. Änderung des B-Plans 23.2 werden auf einer Teilfläche von max. 3.000 qm deutlich höhere Gebäude (bis ca. 50 m über Geländeoberfläche) zugelassen als in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des B-Plans 23.2 (bis ca. 28 m über Geländeoberfläche).

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 23.3, der seit dem 02.10.2014 rechtskräftig ist, erfolgte eine SPA-Vorprüfung. Der B-Plan 23.3 schließt östlich an das Plangebiet zur 2. Änderung des B-Plans 23.2 an und liegt etwa 500 m dichter am genannten Vogelschutzgebiet als der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans 23.2. Der Gutachter kam hier zu dem Schluss, dass:

*„... festzustellen [ist], dass keine der wertgebenden bzw. geschützten Arten durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können.“*

### ***Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets durch das Projekt***

*Folgende Schutzziele des SPA-Gebietes sind für das vorliegende B-Plangebiet [23.3, dass ca. 500 m dichter am SPA-Gebiet liegt als das der 2. Änderung von 23.2] relevant und zu betrachten:*

- *Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen als Nahrungshabitat für z.B. Gänse, Schwäne und Kraniche*
- *Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer landwirtschaftlich genutzter Flächen als Nahrungshabitat für den Rotmilan*
- *Erhaltung von ungestörten hochwüchsigen Offenbereichen mit geringem Druck durch Bodenprädatoren oder ersatzweise Ackerflächen (vorzugsweise Getreide), Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen als Nisthabitat der Wiesenweihe*

*Die Schutzziele des SPA „Mecklenburgisches Elbetal“ werden nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt.*

*[Speziell zur potentiellen anlagebedingten Barrierewirkung ist festzuhalten, dass] eine mögliche Barrierewirkung von wertgebenden Arten ausgehend von der Errichtung des Hochregallagers [...] potentiell nur die Arten Rotmilan und Weißstorch als potentielle Nahrungsgäste von ackerbaulich genutzten Flächen betreffen [kann]. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht gesehen, da das Hochregallager mit einer Höhe von 36 m zwar deutlich die bestehenden Gebäude (z.B. Hallengebäude der Fa. Sweettec) und Bäume an der B 5 überragen wird. Eine direkte Gefährdung durch Kollision niedrig fliegender Vögel mit dem Regallager wird jedoch für unwahrscheinlich eingeschätzt. Eine Barriere durch das Hochregallager, die das Erreichen von weiter entfernt liegenden Nahrungsflächen, z.B. des Weißstorchs, verhindert wird ebenfalls nicht angenommen. Als Hauptgrund wird hierbei das in der freien Landschaft dann zwar wahrnehmbare jedoch nur punktuell wirkende Hochregallager angeführt. Ein Umfliegen dieses Objektes für in dieser Höhe sich bewegende Vögel wird als unproblematisch eingeschätzt.*

*Eine Barrierewirkung für Zugvögel sowie weitere wertgebende Greifvogelarten der Tabelle 3 [der SPA-Vorprüfung] kann ebenfalls aufgrund der Art der geplanten Bebauung weitgehend ausgeschlossen werden. Zwar wird u.a. durch die Errichtung von Hochregallagern in einer Höhe bis zu 36 m eine gewisse Höhe erreicht, die auch die Baumreihe an der Bundesstraße 5 deutlich überragen wird. Von einer erheblichen Barrierewirkung auf z.B. von Nord nach Süd das Gebiet überfliegenden Vogelarten kann dennoch nicht gesprochen werden, da nur deut-*

*lich höhere Anlagen wie Strommasten oder Windkraftanlagen als Störfaktoren wahrgenommen werden und dann entsprechende Reaktionen wie Ausweichen ausgelöst werden.“ (Meisel 2014<sup>1</sup>)*

Die Ergebnisse aus Meisel (2014) können auf das B-Plangebiet 23.2., 2. Änderung für ackerbaulich genutzte Flächen übertragen werden. Dies wird damit begründet, dass die Naturausstattung dieselbe wie beim B-Plan 23.3 ist, hier ein großflächig zusammenhängender intensiv genutzter Ackerschlag. Weiterhin liegt das Plangebiet der 2. Änderung des B-Plans 23.2 ca. 500 m weiter vom Vogelschutzgebiet entfernt. Darüber hinaus sind auch hier real nur punktuelle Gebäudehöhen von ca. 50 m zu erwarten.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes nicht anzunehmen ist.

### **FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet**

In planungsrelevanter Nähe befinden sich keinerlei FFH- (Flora-Fauna-Habitat) oder Naturschutzgebiete (NSG). Die nächstgelegenen befinden sich in über 2,5 km östlicher Entfernung hinter Zahrendorf im Zusammenhang mit der Schaale und ihrer Ufer- und Niederungsgebiete.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Die Entfernung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Mecklenburgisches Elbetal" zum Plangebiet beträgt mindestens 550 m. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung und der vorgelagerten B5 sowie der Gewerbegebiete von Neu Gülze und Boizenburg nicht anzunehmen.

### **Naturpark**

Der Naturpark "Mecklenburgisches Elbetal" umschließt das Plangebiet in südlicher und nordöstlicher Richtung. Die Grenze des Naturparkes "Mecklenburgisches Elbetal" verläuft z.T. entlang der Bundesstraße 5.

Der Naturparkbereich südlich der Bundesstraße 5 ist von bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sowie von Wohnbebauung am Rand des Stadtteils "Boizenburg-Bahnhof" und in Neu Gülze geprägt.

### **Besonders geschützte Biotop**

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG oder § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop.

Außerhalb des Plangebietes liegen gemäß § 20 LNatG M-V geschützte Biotop. Dies sind das südöstlich außerhalb gelegene, naturnahe Regenwasserrückhaltebecken und das verlandete Kleingewässer sowie die nordwestlich außerhalb gelegenen Feldhecken. Diese werden nicht durch die Planung berührt.

### **10.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Pflanzen/Biotop**

Eine neue Zufahrt für das Baugebiet 2 b wird als Straßenverkehrsfläche (langfristige Option zur Verbindung mit B-Plangeltungsbereich 23.4) mit einer Flächengröße von 290 qm festgesetzt. Diese Fläche ist mit 218 qm bauplanungsrechtlich zum Zeitpunkt der Aufstellung der 2. Änderung gemäß 1. Änderung des B-Plans 23.2 eine Teilfläche einer 750 qm großen Grünfläche, auf welcher zum ökologischen Ausgleich 15 Gehölzgruppen angepflanzt werden sollen. Weitere 72 qm der 290 qm großen Fläche sind bauplanungsrechtlich Wasserfläche.

Da der Abstand zwischen den Gehölzgruppen mindestens 20 m betragen soll (siehe textliche Festsetzung 3.1 in 1. Änderung 23.2) würden sich dazwischen ruderales Staudenfluren entwickeln. Diese sind als abgängig zu betrachten im Rahmen der geplanten 14,5 m breiten Erschließungsfläche. Die Beeinträchtigung ist als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten.

#### **Schutzgut Tiere**

Eine zusätzliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere beschränkt sich auf eine zusätzliche Versiegelungsfläche über max. 290 qm (vgl. Absatz 1 Schutzgut Pflanzen/Tiere). Diese ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere zu bewerten. Der besondere Artenschutz wird nicht berührt. Dieser wurde eingehend im Rahmen der Erstaufstellung und der 1. Änderung des B-Plans 23.2 behandelt. Dieses wird ausgeglichen durch den Umstand, dass die Überschreitungs-GRZ von 09, auf 0,8 reduziert wird. Dadurch werden insgesamt 8.090 qm weniger Fläche in den Baugebieten 2a und 2b versiegelt.

#### **Schutzgut Boden**

Es wird eine Versiegelung von max. 218 qm bauplanungsrechtlicher Grünfläche zum Zeitpunkt der Aufstellung der 2. Änderung vorgesehen. Die Beeinträchtigung ist als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Errichtung einer Querungsmöglichkeit des Grabens im Norden des Plangebietes wird erforderlich. Diese Beeinträchtigung eines naturfernen Grabens wird nicht als erheblich bewertet.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. In Abhängigkeit von konkreten Bauvorhaben kann es erforderlich sein Geruchs- und Schadstoffgutachten im Rahmen des Bauantrages zu erstellen und nachzuweisen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten ist.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

##### Baugebiet 2 a:

Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 39,0 m ü. HN auf 42,0 m HN. Auf die absolute Gebäudehöhe übertragen (also über Geländeoberfläche) bedeutet dies eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen von ca. 28 m auf ca. 31 m, also um 3 m. Diese Erhöhung ist nicht erheblich für das Landschaftsbild.

Während gemäß 1. Änderung auf 5 % der Fläche, was ca. 3.150 qm entspricht, unbegrenzt hohe betrieblich erforderliche Anlagenteile zulässig sind, wird dies in der 2. Änderung klargestellt und gleichzeitig eingeschränkt. Auf einer Teilfläche von 3.000 qm sollen nun max. 62,0

m ü. HN hohe bauliche Anlagen zulässig sein. Bis zu 10 qm große technisch-betrieblich notwendige Anlagenteile wie z.B. Schornsteine oder Entlüftungen sind nicht in der Höhe begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch diese Einschränkung der zulässigen Anlagenhöhen nicht zu erwarten.

#### Baugebiet 2 b:

Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 28 m ü. HN auf 32 m ü. HN. Auf die absolute Gebäudehöhe übertragen (also über Geländeoberfläche) bedeutet dies eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen von ca. 17 m auf ca. 21 m, also um 4 m. Diese Erhöhung ist nicht erheblich für das Landschaftsbild.

Während gemäß 1. Änderung auf 5 % der Fläche, was ca. 900 qm entspricht, unbegrenzt hohe betrieblich erforderliche Anlagenteile zulässig sind, wird dies in der 2. Änderung klargestellt und gleichzeitig eingeschränkt. Auf 1.000 qm Fläche sollen nun max. 42,0 m ü. HN hohe bauliche Anlagen zulässig sein. Bis zu 10 qm große technisch-betrieblich notwendige Anlagenteile wie z.B. Schornsteine oder Entlüftungen sind nicht in der Höhe begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch diese Einschränkung der zulässigen Anlagenhöhen nicht zu erwarten.

#### **Wechselwirkungen**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

### **10.4 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der folgenden Tabelle kurz zusammengefasst:

**Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung aufgrund der 2. Änderung des B-Plans 23.2**

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Pflanzen/Biotope	Verlust von bauplanungsrechtlicher Ruderalflur	++
Tiere	Keine zusätzlichen	o
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Zuwegung	++
Wasser	Verlust von max. 14,5 m naturfernem Graben	+
Klima, Luft	Keine	o
Landschaftsbild	Keine zusätzlichen	o
Wechselwirkungen	Keine zusätzlichen	o

+++ starke Beeinträchtigung (sehr erheblich), ++ mittlere Beeintr. (erheblich), + geringe Beeintr., o keine Beeinträchtigung

### **10.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation sowie Eingriff-Ausgleich-Bilanz**

**Alle Maßnahmen, die in der 1. Änderung vorgesehen waren, werden in die 2. Änderung übernommen und sind weiterhin umzusetzen (siehe grünordernische textliche Festset-**

### **zungen im Teil B der 2. Änderung). Die Eingriff-Ausgleich-Bilanz aus der 1. Änderung findet weiterhin Anwendung.**

Eine Ergänzung wird vorgesehen. Im Geltungsbereich des B-Plans 23.4 sind 10 standortgerechte Laubbäume heimischer Art(en) auf im Bestand 2015 intensiv ackerbaulich genutzter Fläche zu pflanzen als Ersatzmaßnahme für den Eingriff „Versiegelung von 218 qm „bauplanungsrechtliche“ ruderaler Staudenflur“.

#### **10.6 Zusammenfassung der Belange von Natur und Landschaft**

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Änderungen im B-Plan berühren entsprechend nicht die Grundzüge der Planung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die genannten Änderungen besteht nicht.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten werden nicht erheblich durch diese Planänderung berührt (siehe Kapitel 10.2).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der öffentlichen Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Zu beachten sind dennoch die Eingriffsregelung nach § 14 bis 18 BNatSchG sowie der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Es sind ausschließlich die Änderungen am B-Plan 23.2 zu berücksichtigen. Der Umweltbericht zur Erstaufstellung sowie zur 1. Änderung des B-Plans 23.2 befassen sich eingehend mit den zu erwartenden Eingriffen und prüfen die Berührung des § 44 BNatSchG. Eine Nutzungsänderung auf der beplanten Fläche ist seit Erstaufstellung des B-Plans 23.2 nicht erfolgt.

Während der besondere Artenschutz durch die vorgesehenen Änderungen am Bebauungsplan 23.2 der Stadt Boizenburg / Elbe nicht berührt wird, wird durch die 2. Änderung ein kleinflächiger zusätzliche Eingriff vorbereitet: die Versiegelung von ca. 220 qm ruderaler Staudenflur. Als Ersatzmaßnahme wird die Pflanzung von 10 standortgerechten heimischen Laubbäumen vorgesehen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen, die aus der 2. Änderung resultieren.

#### **11.0 Sonstige Belange**

##### **11.1 Vermessung und Geoinformation**

Gemäß Geoinformations- und Vermessungsgesetz (GeoVermG M-V vom 16.12.2010) ist die zuständige Behörde (hier: Fachdienst 62 vom Landkreis Ludwigslust-Parchim, Vermessung und Geoinformation) vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

##### **11.2 Landwirtschaft**

Es wird der Hinweis gegeben, dass der betroffenen Landwirt rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in den Baugebieten 2a und 2b bzw. auf den geplanten Kompensationsfläche treffen konnte. Bereits durch das Planverfahren des Bebauungsplans 23.2 und der eingetretenen Rechtskraft war der Landwirt im Vorwege darüber informiert, dass es bei gewerblichen Ansiedlungswünschen im Plangebiet zu einer relativ kurzfristigen Kündigung der Pachtverträge über diese Flächen

kommen würde. Es wird davon ausgegangen, dass es im Frühjahr/ Sommer 2015 nicht mehr zu einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Baugebiet 2a kommen wird.

### 11.3 Munitionsbelastung

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine konkreten Anhaltspunkte für eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK), erhältlich. Das LPBK wurde im Verfahren beteiligt und empfiehlt gegebenenfalls vor der Bauausführung im Plangebiet ein Auskunftersuchen.

## 12.0 Flächenbilanz

### Industriegebiete

Baugebiet Nr. 2a	60.000 qm	
Baugebiet Nr. 2b	20.900 qm	
<b>Summe Industriegebiet</b>	<b>80.900 qm</b>	<b>(8,09 ha)</b>

<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>290 qm</b>	<b>(0,03 ha)</b>
------------------------------------	---------------	------------------

<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>7.700 qm</b>	<b>(0,77 ha)</b>
--------------------------------	-----------------	------------------

<b>Wasserfläche</b>	<b>2.500 qm</b>	<b>(0,25 ha)</b>
---------------------	-----------------	------------------

---

<b>Geltungsbereich</b>	<b>91.400 qm</b>	<b>(9,14 ha)</b>
------------------------	------------------	------------------

## 13.0 Planverfahren

Auf der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung Boizenburg/Elbe am 29.01.2015 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Beschluss zur Aufstellung der Satzung der 2. Änderung des Be-

bauungsplanes 23.2 „Industriegebiet Gammwiese-Südwest“ gefasst. Wie in Kapitel 4.0 dargestellt, wird das Planverfahren zur Aufstellung der Änderungssatzung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt.

Auf der Sitzung am 29.01.2015 wurde ebenfalls der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über diese Änderungssatzung (Stand Januar 2015) gefasst. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Entwurf der Begründung der Begründung in der Zeit vom 19.02.2015 bis zum 20.08.2015 im Bürgerhaus der Stadt Boizenburg/Elbe (Kirchplatz 6). Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2015

Geplant ist die Abwägung der Stellungnahme in der Stadtvertretung am 23.04.2015 vorzunehmen. Da mit Ausnahme eher redaktioneller Änderungen keine Planentwurfsänderungen erforderlich sind, kann ebenfalls am 23.04.2015 in der Sitzung der Stadtvertretung der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Da sich die Änderungssatzung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf es keiner Genehmigung der 2. Änderung des B-Planes 23.2. Sobald im Mai 2015 der Satzungsbeschluss im „Elbe-Express“ öffentlich bekannt gemacht worden ist, wird die 2. Änderung des B-Planes 23.2 rechtswirksam.

Stand April 2015

H.Jäschke

Stadt Boizenburg/Elbe

Der Bürgermeister

Kirchplatz 1

19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin

Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. G. Schwingen M.A./ Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz