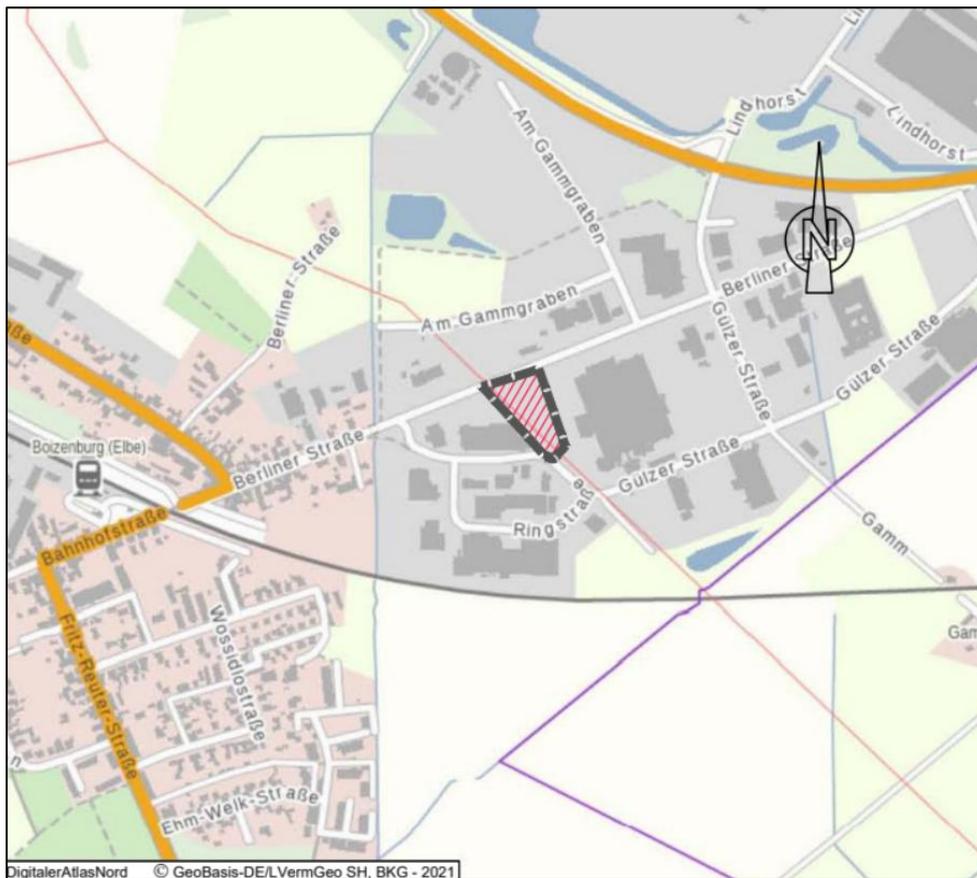


Stadt Boizenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 4

1. Änderung „Südlich Berliner Straße“

Landkreis Ludwigslust-Parchim



Vorprüfung des Einzelfalls

GSP
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 18.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.1 Anforderungen an das Gesetz über die Umweltverträglichkeit.....	4
2 Merkmale des Vorhabens / des Bebauungsplanes	5
2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	5
2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	5
2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 (1) und (8) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	7
2.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	8
2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	8
2.6.1 verwendete Stoffe und Technologien	8
2.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft.....	9
3 Standort des Vorhabens.....	9
3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	9
3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien) (UVPG)	9
3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien).....	12
3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes.....	12
3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst	12
3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst	12
3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes.....	12
3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	12

3.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes.	12
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	12
3.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 (4) des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	12
3.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	12
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	12
3.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	12
3.3.12	Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes	12
4	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	13
4.1	der Art und dem Ausmaß/Umfang der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	13
4.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	13
4.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	13
4.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	13
4.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	14
4.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben / den kumulativen Charakter der Auswirkungen	14
4.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	14
5	Fazit	14
6	Quelle	14

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die innerhalb des Plangebietes bislang bestehende Autowerkstatt ist in absehbarer Zeit abgängig, sodass für die bereits baulich vorgeprägte Fläche eine Nachnutzung vorbereitet werden soll. Durch die umliegenden Strukturen bietet sich die Fläche für eine weitergehende Verdichtung an. Hinsichtlich der unmittelbaren Lage südlich der Berliner Straße besteht zudem eine optimale Anbindung des Plangebietes an die regionale Infrastruktur. Durch die somit gute Erreichbarkeit ist die Fläche des Plangebietes für eine Einzelhandelsentwicklung von Fachmärkten gut geeignet.

Die betreffende Fläche ist gegenwärtig im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 als Gewerbegebiet festgesetzt und ermöglicht somit keine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ ergibt sich die planungsrechtliche Möglichkeit einer Verkaufsflächenentwicklung, welche innerhalb des bislang festgesetzten Gewerbegebietes nur sehr eingeschränkt gegeben ist.

Vorgesehen wird ein Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Zur Schaffung einer ausreichenden Zahl von Kundenstellplätzen wird im Plangebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahlen bis zu 0,9 zugelassen.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha, von denen rd. 0,7 ha auf die geplanten Flächen des Sondergebietes fallen.

1.1 Anforderungen an das Gesetz über die Umweltverträglichkeit

Die Anlage 1 (Ziff. 18.6.2) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt, dass für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 (1) Nr. 1 Satz 1 des UVPG erforderlich ist. Die Geschossfläche innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst eine Größe von 4.150 m².

Ziff. 18.8 bestimmt dann weiter, dass eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist für Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da die 1. Änd. des Bebauungsplans Nr. 4 bereits durch ein Gewerbegebiet überplant ist, liegt eine „Änderung“ eines Bebauungsplans in „sonstigen“ Gebieten vor. Vor diesem Hintergrund wird eine allgemeine Vorprüfung als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Diese umfasst die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzte Sondergebietsfläche.

2 Merkmale des Vorhabens / des Bebauungsplanes

2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	
Größe des Geltungsbereichs:	8.298 m²
Art der baulichen Nutzung:	Buchgrundstück: <ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges Sondergebiet–Fachmarktzentrum (Baugrundstück) 6.918 m² • Grünflächen 298 m² Verkehrsfläche 1.082 m²
Maß der baulichen Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet–Fachmarktzentrum (GRZ 0,6) 4.150,8 m ²
Überschreitung:	Sonstiges Sondergebiet–Fachmarktzentrum (GRZ II 0,9) 2.075,4 m ²
	Σ = 6.226,2 m²
<p>Das Plangebiet wird im derzeitigen Bebauungsplan als Gewerbegebietes und Straßenverkehrsfläche an der Berliner Straße festgesetzt. Das Baugrundstück von (=Gewerbegebiet) entspricht hier dem Buchgrundstück (Flurstück 16). Der Bebauungsplan setzt eine zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 fest. Für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gilt die BauNVO von 1990, wonach 80 % des Gewerbegebietes versiegelt werden dürfen.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Buchgrundstück (=Flurstück 16) von 7.216 m² Größe nur mit einer Fläche von 6.918 m² für eine bauliche Nutzung vorgesehen. 298 m² hingegen werden zum Erhalt einer Grünstruktur als Grünfläche ausgewiesen und sind entsprechend zukünftig nicht mehr dem Baugrundstück zuzuordnen. Die maximal mögliche versiegelte Fläche ändert sich dadurch wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprungsbebauungsplan: 7.216 m² x 0,8 = ~5.773 m² maximal zu versiegelnde Fläche • 1. Änd. des Bebauungsplanes: 6.918 m² x 0,9 = ~6.226 m² maximal zu versiegelnde Fläche <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 können durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades demnach gegenüber dem bestehenden Baurecht zukünftig 453 m² zusätzliche Flächen versiegelt werden, auch wenn das eigentlich festgesetzte Baugrundstück kleiner wird.</p> <p>Es wird ein Grundstück mit einem Autohaus sowie zugehöriger Parkplatz- und Aufstellflächen überplant. Gleichzeitig werden bestehende Gehölzstrukturen an der Berliner Straße zum Erhalt festgesetzt. Auf der Stellplatzfläche werden Baumpflanzungen vorgesehen, für die gesonderte Regelungen für die durchwurzelbaren Bereiche aufgenommen werden. Zudem werden erstmals Regelungen für eine verbindliche Photovoltaiknutzung getroffen.</p>	
2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	
<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg/Elbe schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenentwicklung, welche innerhalb des bislang festgesetzten Gewerbegebietes nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Im Umfeld des Plangebietes bestehen bereits weitere Dienstleistungen und Nutzungen mit Kundenverkehr.</p>	

2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Schutzgut Fläche	Für die von der Planung betroffene Fläche wird eine 7.216 m ² große bestehende Nutzungsausweisung eines Gewerbegebietes in eine Sondergebietsnutzung für den Einzelhandel geändert. Gleichzeitig werden 298 m ² ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen zukünftig als Grünflächen ausgewiesen.
Schutzgut Boden	Die im Plangebiet bestehenden Böden sind im Bereich des Plangebietes bereits durch geltendes Baurecht und auch in der Realität von Versiegelungen und Störungen der Bodenfunktionen betroffen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich geringfügige Änderungen durch die vorgesehene Überschreitung der zusätzlichen Versiegelung. Gleichzeitig werden bisher überbaubare Flächen als Grünflächen festgesetzt und damit zukünftig von Versiegelungen freigehalten.
Schutzgut Wasser	Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist bereits durch Versiegelungen und Störungen der Bodenfunktionen beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser bereits jetzt schon in das Kanalisationsnetz der Stadt Boizenburg geleitet wird. Der Ursprungsbebauungsplan trifft Regelungen zu befestigten Stellplätzen mit einem 25 % Fugenanteil. Die vorliegende 1. Änderung übernimmt diese Regelungen.
Schutzgut Pflanzen	Die innerhalb des Plangebietes den Straßenraum prägenden Bäume werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung soweit möglich mit einem Erhaltungsgebot belegt. Dennoch bleibt die vorliegende Änderung damit in der Anzahl zu pflanzender bzw. zu erhaltender Bäume gegenüber der Ursprungsplanung zurück. Diese sieht für den gesamten Gewerbebestandort südlich der Berliner Straße sehr umfangreiche Baumpflanzungen im Randbereich der Baufelder vor, die jedoch größtenteils nicht umgesetzt wurden. Es werden in der Planänderung Regelungen zur Überstellung von Stellplatzflächen mit Bäumen getroffen. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Stellplatzflächen, die überdacht werden. Im Norden umfasst das Plangebiet eine die Berliner Straße begleitende Strauchhecke. Die lineare Gehölzstruktur wird entsprechend ihres Bestandes zum Erhalt festgesetzt.
Schutzgut Tiere	Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und bietet kaum bedeutende Lebensraumstrukturen für heimische Tiere.

	<p><u>Fledermäuse:</u> Der von der Planung betroffene Alleebaum weist gem. dem zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erstellten Artenschutzgutachten des Büros BBS-Umwelt aus Kiel keine Spalten und Höhlen auf, so dass die Planung mit keinen Quartiersverlusten von Fledermäusen einhergeht. Mögliche Nahrungsflächen und Flugwege entlang der Berliner Straße werden durch die Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen erhalten. Störwirkungen werden durch Regelungen für eine feldermausfreundliche Beleuchtung vermeiden.</p> <p><u>Brutvögel</u> Durch Erhaltungsgebote werden Lebensräume von Brutvögeln erhalten. Eine noch unbebaute Teilfläche im nördlichen Plangebiet wird regelmäßig gemäht und ist für Offenlandbrüter zu klein. Der Streifen mit Brombeergebüsch und Wiese ist keine für Vögel wertvolle Fläche. Aufgrund der Störung durch die Straße und Gewerbe sind hier nur wenige störungsunempfindliche Vogelarten der Staudenfluren und Gebüsche anzunehmen.</p> <p>Gebäudebrüter können an einer Hütte mit Abstellfläche im Westen und vereinzelt an Nischen der Gebäude vorkommen, auch hier sind nur störungstolerante Arten zu erwarten. Es wird auf die gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zur Baufeldfreimachung verwiesen, wonach dieses nur im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zulässig ist.</p>
Schutzgut Landschaft / Ortsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück eines Autohauses mit Aufstellflächen mit entsprechender Wirkung auf das Ortsbild. Es ist Teil des Gewerbegebietes im Osten von Boizenburg. Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sollen eine Einbindung der Bebauung in die angrenzenden Straßenräume garantieren. Negative Auswirkungen durch die vorliegende Planung ergeben sich nicht.
Schutzgut Klima / Luft	Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet der Stadt Boizenburg. Es grenzt nicht an den freien Landschaftsraum und wird von einem Stadtklima geprägt. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet weist durch die Lage im Gewerbegebiet, die angrenzende vielbefahrene Berliner Straße und die bestehende Nutzung keine besondere Vielfalt auf. Hieran wird sich auch mit der Umsetzung des Plangebietes nichts ändern.
2.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 (1) und (8) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	
Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt infolge der Erhöhung der Flächenversiegelung zusätzliches Niederschlagswasser an, welches über die Kanalisation abgeleitet wird. Die	

<p>Mengen an Grau- u. Schwarzwasser werden sich gegenüber der derzeitigen Nutzung hingegen kaum ändern.</p> <p>Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem Abfallaufkommen zu rechnen. Auch hier wird sich dessen Umfang gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht nicht verändern, da es sich bereits um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt.</p>	
<p>2.5 Umweltverschmutzung und Belästigung</p>	
Stoffeinträge in Boden und Wasser	Gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht kommt es durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu veränderten stofflichen Einträgen in den Boden und das Grundwasser.
Abwärme	keine
Erschütterungen	Ggf. kann es durch Umsetzung der Planung im Plangebiet zu zeitlich begrenzten Erschütterungen in Folge der Baudurchführung kommen.
Geräusche	<p>Die Nutzung des Einzelhandelsstandortes geht unweigerlich mit Geräuschimmissionen einher. Diese ergeben sich durch die An- und Ablieferung mit LKWs, durch Belüftungs- und Kühlanlagen sowie durch den Kfz-Verkehr. Entsprechende Immissionen bestehen bereits durch die Nutzung des Plangebietes durch einen Gewerbebetrieb – hier Autohaus / Autowerkstatt.</p> <p>Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine bauliche Nachverdichtung gegenüber bestehenden Gewerbeflächen handelt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von einer weitergehenden Belastung durch Lärmemissionen seitens des Vorhabens auszugehen.</p>
Ionisierende Strahlung	keine
Elektromagnetische Felder	keine
Lichteinwirkungen	Der Standort ist bereits durch die jetzige Nutzung von Lichtimmissionen betroffen.
Gerüche	keine
<p>2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</p>	
<p>2.6.1 verwendete Stoffe und Technologien</p>	
<p>Im Plangebiet werden keine gefährlichen Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwendet, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt führen können.</p>	

2.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Im Plangebiet entstehen keine Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe und Technologien verwendet werden, die im Störfall unmittelbar oder außerhalb des Betriebsbereiches zu ernststen Gefahren oder Sachschäden nach Anhang VI Teil 1 Ziffer I Nr. 4 der Störfallverordnung (Sachschäden im Betriebsbereich ab 2 Millionen EUR, Sachschäden außerhalb des Betriebsbereichs ab 0,5 Millionen EUR) führen könnten.
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft
Im Plangebiet werden keine Vorhaben zugelassen, die Stoffe und Technologien verwenden, die bei Störfällen zu Verunreinigungen von Boden, Wasser und Luft mit Risiken für die menschliche Gesundheit führen können.

3 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise negativ beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	
Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 4 als Gewerbegebiet bauleitplanerisch festgesetzt. Hier befindet sich aktuell ein Autohändler.	
Die Flächen des vom Autohändler in Anspruch genommenen Flurstücks 16 sind weitgehend versiegelt und dienen als Aufstellflächen der Kraftfahrzeuge, Werkstatt und Verkaufsraum. Der nördliche Bereich des Flurstückes hingegen wird regelmäßig gemäht. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht jedoch nicht.	
Im Norden wird das Plangebiet von der Berliner Straße begrenzt, die ein wichtiger Bestandteil des überregionalen Straßennetzes ist.	
Im Westen grenzen Nutzungen mit Kundenverkehr an.	
Westlich des Plangebietes quert eine Hochspannungsleitung in Nord-Süd-Richtung den Gewerbebestandort. Lediglich der Freihaltebereich ragt in das Plangebiet hinein.	
3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien) (UVPg)	
Schutzgut Fläche	Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 4 derzeit eine gewerbliche Nutzung fest.
Schutzgut Boden	Der Boden ist in weiten Teilen des Plangebietes durch die bestehende Nutzung als Gewerbebestandort erheblich vorbelastet. Große Flächen im

	<p>Plangebiet sind bereits versiegelt, verdichtet oder durch Bodenumlagerungen im Zuge vorangegangener Baumaßnahmen in ihren Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Nur in der durch Mahd freigehaltenen Teilfläche im nördlichen Plangebiet ist noch mit naturnahen Bodenstrukturen zu rechnen.</p> <p>Nach den Themenkarten im Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einer hohen Bedeutung natürlicher Bodenfunktionen.</p> <p>Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes liegen für das Plangebiet vor.</p>
Schutzgut Wasser	<p>Der gültige Bebauungsplan setzt für die bestehenden Stellplatzflächen einen hohen unversiegelten Fuganteil fest. Dennoch gibt es im Plangebiet nur noch wenige Reststrukturen, in denen eine natürliche Versickerung anfallender Niederschlagswasser möglich ist.</p> <p>Oberflächengewässer finden sich nicht innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Überschwemmungsbereiche von nachrangiger Bedeutung (200 jähriges Hochwasserereignis) liegen westlich und in geringer Entfernung auch südlich des Plangebietes.</p>
Schutzgut Landschaft / Ortsbild	<p>Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße 195 innerhalb eines Gewerbestandortes der Stadt Boizenburg. Freie Landschaftsräume grenzen nicht an. Als Vorbelastung ist die an das Plangebiet angrenzend verlaufende Hochspannungsleitung zu nennen.</p>
Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	<p>Die Lage des Plangebietes und die heutige Nutzung haben bereits erheblichen Einfluss auf die Pflanzen und Tierwelt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen befinden sich im Geltungsbereich bzw. direkt angrenzend nur wenige Vegetationsstrukturen, die eine naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Hierzu gehören eine Strauchhecke sowie Alleebäume entlang der Berliner Straße.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und bietet kaum bedeutende Lebensraumstrukturen für heimische Tiere.</p> <p><u>Fledermäuse</u> können gem. vorliegendem Artenschutzgutachten in den Altbäumen an der Berliner Straße insbesondere auf der Nordseite Quartiere haben. Einige der Bäume weisen Höhlen auf und besitzen entsprechende Quartiersmöglichkeiten, bleiben durch die Planung aber erhalten. Der von der Planung betroffene Alleebaum verzweigt sich in ca. 1,5 m Höhe, so dass die Stämme ca. 30 cm Durchmesser haben. Spalten und Höhlen sind hier gem. fachgutachterlicher Aussage nicht vorhanden. Die Wiese im nördlichen Plangebiet hat keine bedeutende Funktion als Nahrungshabitat. Flugwege sind entlang von Gehölzkanten zu erwarten, hier möglicherweise entlang der Berliner Straße.</p>

	<p><u>Brutvögel</u> finden auf den Flächen mit Gebäuden und Aufstellflächen keine geeigneten Lebensstätte. Der Streifen mit Brombeergebüsch und Wiese ist keine für Vögel wertvolle Fläche. Aufgrund der Störung durch die Straße und Gewerbe sind hier nur wenige störungsunempfindliche Vogelarten der Staudenfluren und Gebüsche anzunehmen.</p> <p>Gebäudebrüter können an einer Hütte mit Abstellfläche im Westen und vereinzelt an Nischen der Gebäude vorkommen, auch hier sind nur störungstolerante Arten zu erwarten.</p> <p>Die Nahrungsfunktion des Geltungsbereichs für die Arten der Umgebung ist aufgrund der intensiven Nutzung und Störungen nicht als essentiell einzustufen.</p>
Schutzgut Klima / Luft	Das Plangebiet selbst hat keine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum und/oder für die Frischluftzufuhr. Es ist aufgrund seiner großflächigen Versiegelung bereits stadtklimatisch vorgeprägt.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
	betroffen	
	ja	nein
3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst		X
3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst		X
3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	X	
3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	X	
3.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 (4) des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		X
3.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	X	
3.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		X
3.3.12 Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes		X

Biosphärenreservat:

Die Stadt Boizenburg / Elbe ist Teil des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Plangebiet liegt als Teil des Stadtgebietes innerhalb des Schutzgebietes. Auswirkungen durch die Planung ergeben sich aufgrund der Lage und bestehenden Nutzungen jedoch nicht.

Gesetzlich geschützte Biotop:

Im Norden des Plangebietes begleitet die Berliner Straße eine Strauchhecke. Diese ist insbesondere von Ahorn und Brombeere geprägt und von geringer Wertigkeit. Der bestehende Radweg der Berliner Straße grenzt unmittelbar an den Gehölzbestand an.

Strauchhecken ab einer Länge von 50 m unterliegen in Mecklenburg Vorpommern dem gesetzlichen Biotopschutz. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt entgegen der bisherigen Regelungen im Ursprungsbebauungsplan den Erhalt der Strauchhecke. Erhebliche negative Auswirkungen werden hierdurch vermieden.

Die Berliner Straße wird zudem von Laubbäumen, insbesondere Eichen, begleitet, die Stammdurchmesser von um die 60 cm aufweisen. Die Bäume bilden keine geschlossene Allee mehr. Aber auch aufgelöste Allees stehen in Mecklenburg-Vorpommern unter gesetzlichem Schutz.

Ein Großteil der vorhandenen Bäume wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg zum Erhalt festgesetzt. Ein Alleebaum kann jedoch nicht erhalten werden, da hier eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Berliner Straße erforderlich wird.

Zentrale Orte

Die Stadt Boizenburg ist als Zentraler Ort ausgewiesen. Hiermit kommt der Stadt die Aufgabe einer Grundversorgung zu. Mit der Entwicklung des Fachmarktzentrum kommt die Stadt Boizenburg Ihrer Aufgabe der Grundversorgung nach.

4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

<p>4.1 der Art und dem Ausmaß/Umfang der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind</p>
<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg ermöglicht einen geringfügigen höheren Versiegelungsgrad. Gleichzeitig werden Randbereiche durch die Festsetzung von Grünflächen aus der baulichen Nutzung ausgeschlossen.</p> <p>Diese genannten Auswirkungen sind auf das Grundstück selbst bezogen und haben aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine weitreichenden Wirkungen auf die Umgebung (Schutzgut Ortsbild, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Mensch).</p>
<p>4.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</p>
<p>Die möglichen Versiegelungen innerhalb des zukünftigen Sonstigen Sondergebietes—Fachmarktzentrum liegen mit ca. 6.226,2 m² Fläche deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gem. § 13a BauGB von 20.000 m² Grundfläche. Die hier beschriebenen Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst. Auswirkungen in die Umgebung werden nicht erwartet.</p>
<p>4.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen</p>
<p>Die am Rand des Plangebietes stehenden Grünstrukturen werden durch die Ausweisung von Grünflächen und Erhaltungsgeboten dauerhaft im Bestand geschützt und durch Ergänzungspflanzungen aufgewertet. Damit wird das bestehende Ortsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt.</p> <p>Es kommt zu einer Zunahme der Versiegelung, die in Bezug auf die Gesamtfläche als gering eingestuft wird. Regelungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge können schwere und komplexe Auswirkungen minimieren.</p> <p>Insgesamt ist damit nicht mit schweren und komplexen Auswirkungen zu rechnen.</p>
<p>4.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</p>
<p>Die Einschätzung der Auswirkungen beruht auf der Auswertung vorhandener Unterlagen und Gutachten im Zusammenwirken mit den geplanten Vorhaben. Gemäß dem wissenschaftlichen Stand der</p>

Technik sind die genannten Wirkungen bzw. Nicht-Wirkungen des Planungsstandes als sehr wahrscheinlich anzusehen.

4.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die genannten Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes für die Dauer des Bestehens des Fachmarktzentruns. Sie sind weitestgehend umkehrbar, sollten die Anlagen zurückgebaut und die Flächen renaturiert werden. Bestehende Verdichtungen und Veränderungen des Bodens sind jedoch nur bedingt umkehrbar und nur innerhalb eines langen Zeitraumes mit erheblichem Aufwand naturnah wieder herstellbar.

4.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben / den kumulativen Charakter der Auswirkungen

Da von der 1. Änderung des Bebauungsplanes 4 keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgehen, kann es auch zu keinen kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben auf Natur und Umwelt kommen.

4.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Im Plangebiet werden bereits Vorkehrungen getroffen, den Verlust von Lebensräumen und die Veränderung des Ortsbildes zu vermindern bzw. zu verhindern. So erfolgen Regelungen zum Erhalt bedeutender Grünstrukturen und zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtungen.

5 Fazit

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg vorbereitete Erhöhung der möglichen Grundfläche und die damit einhergehende Versiegelung sowie der geringfügige Eingriff in Grünstrukturen des Plangebietes sind unter Berücksichtigung getroffener Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen und Alleebäumen sowie Regelungen für Ergänzungspflanzungen mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden. Die Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist damit nachgewiesen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6 Quelle

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern; *erstellt durch Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016*
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, *erstellt durch Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, November 2011*
- Gutachterliches Landschaftsprogramm, *erstellt durch Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, August 2003*
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, *erstellt durch Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008*
- Flächennutzungsplan Stadt Boizenburg, *erstellt Stadt Boizenburg / Elbe,*
- Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Boizenburg, *erstellt Stadt Boizenburg / Elbe, Oktober 1993*
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, *erstellt durch BBS-Umwelt aus Kiel, 31.07.2024*