

Amt Boizenburg-Land

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bestitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“

– Stand Januar 2026 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist der Bau und Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses sowie der Anbau einer Fahrzeughalle mit Lagerflächen, Umkleiden, Sanitäranlagen, Büroräumen, Werkstätten sowie Aufenthalts- und Schulungsräumen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich dabei auf die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, oder Anlagen der Übungsflächen überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 BauNVO

Die zulässige Gebäude- und Anlagenhöhe wird in dem Baufeld 1 auf maximal 10,50 m über dem Bezugspunkt, mit einer Höhe von 9,68 m NHN, festgesetzt. Als Ausnahme ist es zulässig, dass das Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf die maximale Anlagen- und Gebäudehöhen durch technisch notwendige Anlagen um maximal 5,0 m überschreitet, wenn die jeweilige vorgesehene technische Gebäudeausrüstung im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes steht.

3. Nebenanlagen

3.1 Stellplatzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche in dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Bereichen zulässig. Als Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich Rasengittersteine mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bei den in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen handelt es sich um nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume. Nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Ist die Beseitigung oder Beeinträchtigung eines Baumes erforderlich, so ist der notwendige Kompensationsbedarf im Rahmen des Genehmigungsantrages zur Fällung mit dem Biosphärenreservatsamt, in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde, abzustimmen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt DSchG M-V, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde und Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung

3.1 Bauzeitenregelung

Die Baumaßnahmen, zu denen auch die Baufeldfreimachung gehört, sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungen kann der Vorhabenträger vor Beginn der Baumaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim beantragen, um so den Beginn der nötigen Baumaßnahmen notfalls innerhalb der Brutzeit zu realisieren. Der unteren Naturschutzbehörde ist es dabei vorbehalten den vom Vorhabenträger zu erbringenden Umfang für eine Ausnahmegenehmigung wie z.B. eine umweltgutachterliche Baubegleitung oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

3.2 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.

4. Maßnahmen zur Minderung

4.1 Schutzgut Tiere

4.1.1 Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

4.1.2 Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

Stand: Januar 2026

gez. Thoralf Pfohl
- Der Bürgermeister -
Gemeinde Besitz
Fritz-Reuter-Straße 3
19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de

B. A. Igor Becker / B. Sc. Nils Bruskewitz