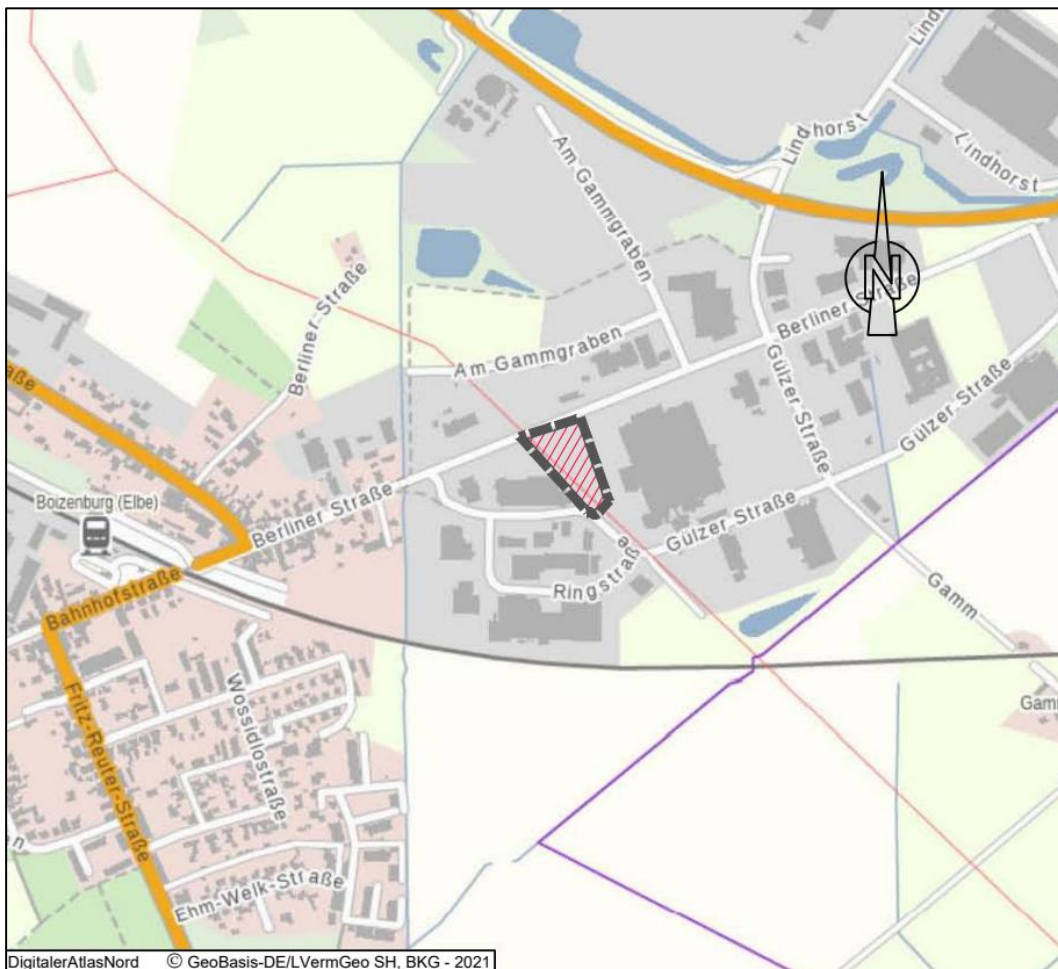


Stadt Boizenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 4

1. Änderung „Südlich Berliner Straße“

Landkreis Ludwigslust-Parchim



Begründung

Auslegungsexemplar

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 26.05.2025 bis 25.06.2025

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



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: 19.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3 Anlass der Planung	6
4 Allgemeines Planungsziel	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....	7
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	8
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	10
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
6.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Handel und Einkauf“	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	12
6.2.2 Bauweise, Baugrenzen	13
6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)	14
6.2.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	14
6.3 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	15
6.4 Grünordnerische Festsetzungen	15
6.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	16
6.4.3 Zuordnungsfestsetzung.....	17
7 Umweltbelange	17
7.1 Umweltprüfung	17
7.2 Immissionen und Emissionen.....	18
7.3 Natur und Landschaft.....	19
7.3.1 Bestanderfassung und Bewertung	19
7.3.2 Projektwirkungen	22
7.3.3 Maßnahmen	24

7.4 Eingriffsregelung, Artenschutz	27
8 Örtliche Bauvorschriften	29
9 Nachrichtliche Übernahmen	29
10 Verkehrserschließung	29
10.1 Individualverkehr	29
11 Ver- und Entsorgung	30
12 Altlasten, Archäologie, Störfall	31
13 Billigung	32

Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG und BauGB,
erstellt durch GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, 18.12.2024
- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung im Verfahren gem. § 13a BauGB, erstellt
durch GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, 29.08.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, *erstellt durch BBS-Umwelt aus Kiel, 31.07.2024*

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 21.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Südlich Berliner Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg/Elbe schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück eine Einzelhandelsentwicklung zu ermöglichen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan *im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

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 einem „sonstigen“ Gebiet vor. Vor diesem Hintergrund wird eine allgemeine Vorprüfung als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der Prüfkriterien des UVPG für das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg/Elbe liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei. Aufgrund des bereits bestehenden Grades der Versiegelung ist nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung

vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225), dem Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBauO M-V).

Stand des Verfahrens

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine bauliche Entwicklung innerhalb eines bestehenden Quartiers handelt, für welches bereits Planungsrecht besteht, wird seitens der Stadt Boizenburg/Elbe keine Notwendigkeit für die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gesehen.

Am ... wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße 5 (B 5) sowie nordöstlich der Elbe und gehört zum Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Boizenburg/Elbe, unmittelbar südlich der Berliner Straße innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Südliche Berliner Straße / Eisenbahn“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 0,7 ha
Verkehrsfläche (Bestand)	ca. 0,1 ha

Das Plangebiet liegt

- südlich der Berliner Straße,
- westlich der bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Gülzer Straße, sowie nördlich und östlich der Ringstraße

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 16 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 286 (Berliner Straße) beide Flur 38, Gemarkung Boizenburg.

Die Fläche des Plangebietes umfasst das Grundstück einer bislang bestehenden Autowerkstatt mit einer angrenzenden Grünfläche westlich der gewerblichen Bauflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 „Südliche Berliner Straße / Eisenbahn“.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Mast einer querenden Hochspannungsleitung der Eisenbahntrasse Hamburg – Berlin, deren Freihaltebereich in das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 hineinragt.

3 Anlass der Planung

Die innerhalb des Plangebietes bislang bestehende Autowerkstatt ist in absehbarer Zeit abgängig, sodass sich die Fläche für eine Nachnutzung darstellt. Das Vorhabengebiet ist somit bereits baulich geprägt. Durch die umliegenden Strukturen besteht aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, für die Fläche eine weitergehende Verdichtung vorzusehen. Hinsichtlich der unmittelbaren Lage südlich der Berliner Straße besteht eine optimale Anbindung des Plangebietes an die regionale Infrastruktur. Durch die somit gute Erreichbarkeit bietet sich die Fläche des Plangebietes für eine Einzelhandelsentwicklung an.

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ ergibt sich die planungsrechtliche Möglichkeit einer Verkaufsflächenentwicklung, welche innerhalb des bislang festgesetzten Gewerbegebietes nur sehr eingeschränkt gegeben ist.

4 Allgemeines Planungsziel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhandelsentwicklung auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt aus diesem Grund die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“, um den Standortvorteil der räumlichen Anbindung und Erreichbarkeit durch eine Einzelhandelsentwicklung im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung der Stadt Boizenburg/Elbe zu nutzen.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern beschreibt das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) die Grundsätze und Ziele der räumlichen Planung für das Land. Die nachfolgende, weiter konkretisierende Ebene, ist die Regionalplanung, die in vier Planungsregionen entwickelt und umgesetzt wird.

Die Karte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern enthält für die Stadt Boizenburg/Elbe nachfolgende Darstellungen:

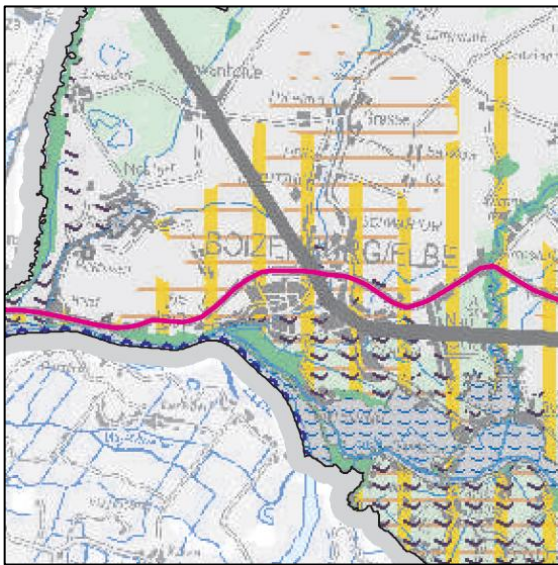


Abbildung 1: Ausschnitt Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.regierung-mv.de

- Stadt im ländlichen Raum
- zentraler Ort: Grundzentrum
- Vorbehaltsgebiet Tourismus
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Querung des Stadtgebietes durch das überregionale Straßennetz in West-Ost-Richtung
- Querung des Stadtgebietes durch das internationale Eisenbahnnetz in Nord-Ost-Richtung
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege südwestlich des Stadtgebietes
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege südlich des Stadtgebietes
- Vorranggebiet Hochwasserschutz südlich des Stadtgebietes
- Vorbehaltsgebiet Hochwassergefahr im südlichen Stadtgebiet

Auszug Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Ziff. 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte

(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig. (Z)

(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Ausnahme: dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

– eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,

- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)

(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg/Elbe schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage und steht somit den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern nicht entgegen. Durch die geplante Entwicklung erfolgen eine Stärkung und langfristige Sicherung der Versorgungsstruktur der Stadt Boizenburg/Elbe.

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Planungsregion Westmecklenburg und geänderter Rechtsgrundlagen hat der Regionale Planungsverband Westmecklenburg als Träger der Regionalplanung für seinen Planungsraum beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) neu aufzustellen. Damit soll die Entwicklung einer leistungsfähigen Raumstruktur unterstützt, die Wettbewerbsfähigkeit Westmecklenburgs gestärkt und sichere Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum und für die weitere Verbesserung der Lebensbedingungen geschaffen werden. (Ziff. 1.1, RREP WM)

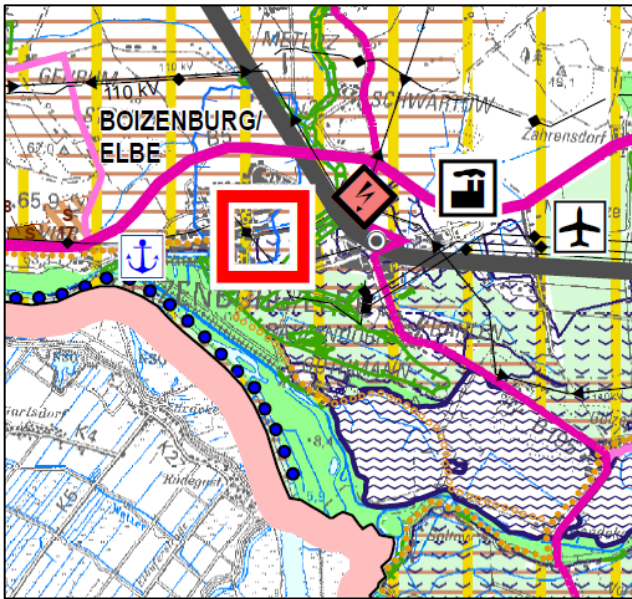


Abbildung 2: Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Quelle: www.region-westmecklenburg.de

- Grundzentrum
- Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum
- nördliches Stadtgebiet Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Berliner Straße = überregionales Straßennetz
- Bahnlinie = großräumiges Schienennetz
- Umspannwerk zw. Bahn und Berliner Straße
- sonstiger Flugplatz im Osten
- Hafen an der Elbe
- Elbe = wichtiger Schifffahrtsweg
- Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz südlich der Bahn; im Bereich der Niederungsflächen der Elbe Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung entlang der Boize sowie im Bereich der Niederungsflächen der Elbe
- letztere auch Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege

Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. (3.2.2, (2), RREP WM)

Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren Boizenburg/ Elbe, Dömitz, Lübtheen, Zarrentin am Schaalsee, Schönberg, Dassow und Lüdersdorf sowie die Gemeinde Selmsdorf sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. (3.2.2, (3), RREP WM)

Das Grundzentrum Boizenburg/Elbe soll zu einem Mittelzentrum entwickelt werden. (3.2.2, (4), RREP WM)

Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. (4.3.2, (2 Z), RREP WM)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (4.3.2, (3 Z), RREP WM)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden. (4.3.2, (4 Z), RREP WM)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (4.3.2, (5 Z), RREP WM)

Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Dabei sollen auch die zentralen Versorgungsbereiche benannt werden. (4.3.2, (6), RREP WM)

Die Stadt Boizenburg/Elbe berücksichtigt die Vorgaben des Regionales Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg indem im Zuge des geplanten Vorhabens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Fachmärkten an einer städtebaulich integrierten Lage erfolgt.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

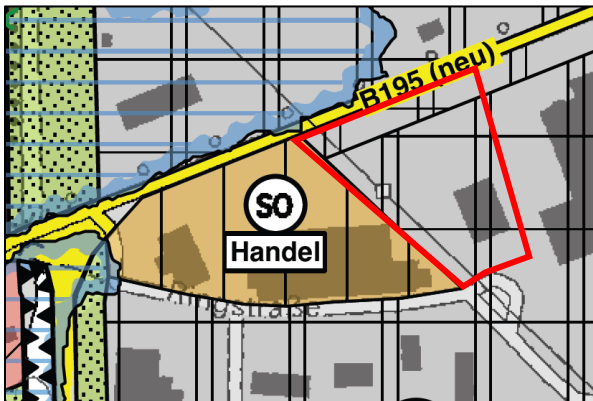


Abbildung 3: Ausschnitt 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Boizenburg/Elbe; Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/mrh/Geoportal/>

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe stellt die Fläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe erforderlich. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass im Zuge dieses Verfahrens eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Berichtigung erfolgt.

Somit entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg/Elbe gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das geplante Vorhaben ermöglicht die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen auf einer innerstädtischen und bislang planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche. Hinsichtlich der baulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes sowie des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine bauliche Verdichtung des Plangebietes angestrebt und begründbar.

6.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Handel und Einkauf“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) sind Fachmarktzentren mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 2.350 m²/6.918 m² für den vorwiegend aperiodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den periodischen Bedarf zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Textildiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m²/6.918 m²,
- Fachmarkt mit dem Sortiment „Bekleidung“ mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²/6.918 m²,
- Fachmarkt mit dem Sortiment „Schuh- und Lederwaren“ mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²/6.918 m²,
- Kleinpreiskaufhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²/6.918 m²,
- temporäre Verkaufsflächen auf der Stellplatzanlage mit einer max. Größe von max. 100 m²/6.918 m²,
- kleinflächige Shops mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m²/6.918 m²,
- Gastronomie,
- Dienstleister,
- Sozial- und Büroräume,
- Räume für freie Berufe,
- Lagerräume,
- überdachte und nicht überdachte Stellplätze.

Oberhalb der Erdgeschossenebene (EG) sind nur nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Geschäfts-, Büro- und Sozialräume,
- Räume für freie Berufe,
- Lagerräume.

Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ ist erforderlich, da es sich bei dem künftigen Einzelhandelsstandort innerhalb des Plangebietes mit einer künftig maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.350 m² (VFmax) um einen großflächigen Einzelhandelsstandort (> 800 m² Verkaufsfläche) handelt und dieser gemäß §§ 7 + 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist. Die Verkaufsflächen sind vorwiegend für Warengruppen des aperiodischen Bedarfs vorzusehen. Dieser umfasst Waren mit einem mittel- bis langfristigen Beschaffungsrhythmus. Waren des periodischen Bedarfs hingegen umfassen den entsprechend kurzfristigen Bedarf, wie die Sortimente der Lebensmittel und Drogeriewaren.

Hinsichtlich der Begrenzung der zulässigen Nutzung erfolgt eine Verhältnisfestsetzung der jeweilig zulässigen Verkaufsflächengröße in Bezug auf die Größe des bestehenden Baugrundstücks. Das Baugrundstück umfasst hierbei die Größe des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ mit einer Gesamtgröße von 6.918 m². Das sog. Buchgrundstück umfasst zwar eine Fläche von 7.216 m²; aufgrund der Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze stellt sich die Fläche, die im

„Bauland“ liegt, jedoch um ca. 300 m² geringer dar. Vor diesem Hintergrund ist für die Festsetzung der Verkaufsfläche die „reine“ Baulandfläche gewählt worden und die als Grünfläche festgesetzte Fläche bei der Festsetzung der Verhältniszahl unberücksichtigt worden. Folglich ist die Fläche des „Baugrundstücks“ von 6.918 m² für die Festsetzung gewählt worden ist.

Somit ist gewährleistet, dass die seitens der Stadt Boizenburg/Elbe angestrebte Nutzungsvielfalt innerhalb des Plangebietes auch bei einer möglichen Grundstücksteilung in den vorgesehen Verhältnissgrößen beibehalten bleibt. In diesem Zusammenhang ist es seitens der Stadt Boizenburg/Elbe nicht zwingend beabsichtigt, die jeweilige Verkaufsflächenbegrenzung der unterschiedlichen Fachmarkttypen durch nur einen Markt umzusetzen. Unter Berücksichtigung der maximalen Verhältniszahl ist eine Umsetzung durch mehrere Fachmärkte der gleichen Sortimentsgruppe möglich, sodass in diesem Zusammenhang eine potenzielle Grundstücksteilung planungsrechtlich möglich ist.

Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgeführte Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen nicht frei auf die zulässigen Nutzungen verteilbar. Die Gesamtverkaufsfläche ist eine zur Klarstellung aufgeführte Größe, die sich aus vorhabensspezifischen maximal zulässigen Verkaufsflächen insgesamt ergibt.

Die Beschränkung der temporären Verkaufsflächen auf maximal 100 m² gewährleistet, dass eine entsprechend unverhältnismäßige Entwicklung außerhalb des eigentlichen Baukörpers nicht erfolgt. Gleichzeitig bietet die entsprechende Festsetzung eine ergänzende Möglichkeit, saisonale Angebote wie Tannenbäume und Obststände auch außerhalb der Einzelhandelseinrichtungen nutzen zu können, um so das Angebot an zeitgemäße Anforderungen unabhängig von den bestehenden Räumlichkeiten anbieten zu können.

Oberhalb der Erdgeschosebene beschränkt sich die Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume, Räume für freie Berufe und Lagerräume. Die entsprechenden Nutzungen können Einrichtungen umfassen, die nur einen geringen und insbesondere gezielten Besucherverkehr ansprechen und sind somit auch oberhalb der Einzelhandelseinrichtungen umsetzbar. Ein weitergehender großer Besucherkreis würde oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen zu einer zusätzlichen Belastung der Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes führen. Einzelhandelseinrichtungen oberhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Nachfolgende Ausnahmen sind zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen, Werbeanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die bestehende Bebauung anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben kann. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Ghmax) von 24,00 m ü.NHN entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 12,00 m über bestehendem Gelände und fügt sich somit in die Umgebung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes ein. Auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl von Vollgeschossen wird innerhalb des Plangebietes aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes und der sich hieraus geringen Notwendigkeit einer horizontalen Gliederung verzichtet. Die Begrenzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) stellt eine ausreichende Regulierung der Höhenentwicklung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Gestaltung dar.

6.2.2 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Als Bauweise für das Sonstige Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ (SO FMZ) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit einer möglichst hohen Nutzungseffizienz vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines maximal definierten Baufensters, um eine bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches flexibel zu ermöglichen. Aufgrund der westlich des Plangebietes verlaufenden oberirdischen Hochspannungsleitung der Eisenbahntrasse Hamburg - Berlin ist der entsprechende Ausschwenkbereich von einer Bebauung freizuhalten. Die Anordnung von Stellplätzen unterhalb der Stromleitung ist zulässig.

Da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, wird auf eine Gliederung des Baufeldes innerhalb des Plangebietes verzichtet, sodass die Anordnung in Verbindung mit den erforderlichen Kundenstellplätzen und Nebenanlagen optimal abgestimmt werden kann.

Eine strukturierte Anordnung des künftigen Baukörpers sowie eine übersichtliche Kundenstellplatzanlage kommen der Attraktivität des Fachmarktzentrums zugute und machen ihn somit langfristig wettbewerbsfähig.

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ (SO FMZ) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für die künftigen Gebäude auf 0,6 begrenzt.

Das Maß der Versiegelung ist städtebaulich vertretbar, um die Nutzungseffizienz der Fläche möglichst hoch zu führen und somit die Inanspruchnahme weiterer Flächen zu vermeiden. Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt eine bewusste Festsetzung der am nördlichen Plangebiet bestehenden Grünstrukturen, welche nicht als Grundlage für die Bemessung der Grundflächenzahl herangezogen werden können.

Hinsichtlich des hohen Flächenumfanges für die erforderlichen Kundenstellplätze ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die entsprechenden Nutzungen zulässig (vgl. Kapitel 6.2.4).

6.2.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ (SO FMZ) darf durch Stellplätze, Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücknutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

Um für die künftigen Einzelhandelseinrichtungen eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zugelassen.

Dies ist durch die Situation eines atypischen Falles für einen Einzelhandelsstandort mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.350 m²/6918 m² und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr sowie den Flächenbedarf gewerblicher Nutzungen begründet. Die Fläche des Vorhabenstandortes ist gegenwertig bereits in großen Bereichen durch einen ansässigen Autohändler versiegelt, sodass es durch die zulässige Versiegelung der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ (SO FMZ) zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

Die entsprechende Vorprüfung des Einzelfalles wird den Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Anlage beigelegt, um die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf die relevanten Schutzgüter zu prüfen.

Innerhalb des Baufensters können auch überdachte Stellplätze hergerichtet werden. Eine weitere Anlage zusätzlicher Stellplätze, die nicht überdacht sind, außerhalb des Baufensters bleibt trotzdem möglich.

6.3 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b)

Mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Hiervon ausgenommen sind Lichtschächte aus Glas und sonstigen durchsichtigen Materialien.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie). Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. Aufgrund der verbindlichen Errichtung der entsprechenden Anlagen auf 50 % der Dachflächen erfolgt keine übermäßige Einschränkung der Eigentumsfreiheit. Die Verwendung solarer Strahlungsenergie reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie zum Klimaschutz. Photovoltaikanlagen produzieren sauberen und umweltfreundlichen CO₂-freien Strom und Wärme. Solarstrom ist emissionsfrei, geräuschlos, ressourcenschonend, erneuerbar und umweltverträglich. Durch die Nutzung der Sonne als Energiequelle erfolgt eine zeitgemäße Nutzung regenerativer Energiequellen. Klimaschädliche Emissionen werden minimiert und so das lokale und globale Klima besser geschützt.

Bei der Klimakonferenz von Paris haben sich alle Länder der Erde einvernehmlich auf eine Begrenzung der Erderwärmung geeinigt. Um dieses Ziel zu erreichen, möchte Deutschland klimaneutral werden. Photovoltaikanlagen und Solarthermie leisten hier einen wichtigen Beitrag. Sonnenenergie steht unbegrenzt zur Verfügung.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

6.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet nur fledermausfreundliche und bedarfsgesteuerte Beleuchtungen mit max. 5 Lux mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 1.800 bis max. 2.700 Kelvin zu verwenden.

Im Sonstigen Sondergebiet 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) sind die Dächer der Gebäude zu mind. 50% dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Lichtschächte aus Glas und sonstigen durchsichtigen Materialien.

Es werden Festsetzungen getroffen, die Stellplätze und Zuwegungen mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Annäherung an natürliche Versickerungsraten bei und dienen der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs durch Förderung der Rückhaltung und Verdunstung. Die Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Verwendung von fledermausfreundlichen vollabgeschirmten Beleuchtungskörpern berücksichtigt die im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen. Die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in Baugebieten geschaffen. Dachbegrünungen mindern unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermischer Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen. Sie reduzieren die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch die mit der Verdunstung einhergehende Kühlung der Umgebung. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Temperaturextreme im Jahres- und Tagesverlauf werden gemildert. Die Pflanzen binden und filtern Luftverunreinigungen und verbessern damit die Luftqualität. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert und entlastet dadurch die Kanalisation bzw. die bestehende Vorflut. Dachbegrünung ist heute ein wichtiges Steuerelement der Siedlungsentwässerung.

6.4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Je nicht überdachten angefangenen 15 Stellplätzen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) ein standortgerechter Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle neu anzupflanzenden Bäume sind mit Baumgruben aus geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsfläche / Baumscheibe von mind. 10 m² Fläche zu versehen.

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m von vorhandenen Bäumen nur in Begleitung eines Baumsachverständigen zulässig. Für Oberflächenbefestigungen sind im Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m von vorhandenen Bäumen nur wassergebundene Materialien zulässig.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und mit im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

Die Überstellung der nicht überdachten Stellplatzfläche mit Bäumen soll eine Minstdurchgrünung des Plangebietes garantieren. Die vorgesehenen Pflanzgrößen stellen dabei bereits in kurzer Zeit die Entwicklung visuell wirksamer Raumstrukturen sicher. Zudem treten bei größeren Bäumen mit größe-

rem Stammumfang geringere Beschädigungen durch Zerstörung auf. Regelungen zum durchwurzelbaren Raum und der Mindestgröße der Baumscheibe sollen den Anpflanzungen gute Entwicklungsmöglichkeiten sichern.

Auf angrenzenden Nachbargrundstücken stehen Bäume, welche mit Ihren Baumkronen in das Plangebiet hineinragen. Um eine Schädigung dieser Bäume zu minimieren sind Baumaßnahmen wie Aufschüttungen und Abgrabungen in den Kronentraufbereichen zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m nur in Begleitung eines Baumsachverständigen zulässig, der bedarfsgerecht erforderliche Maßnahmen zum Erhalt dieser Bäume definieren wird. Dabei orientiert sich der definierte Bereich an der DIN 18920 sowie der R SBB 2023.

6.4.3 Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde mit einem Umfang von ein (1) St. Ersatzbaumpflanzung und einer Zahlung von 800,- EUR ermittelt. Die Ersatzbaumpflanzung erfolgt auf dem städtischen Flurstück 32/4 der Flur 38 im Bereich des Regenrückhaltebeckens des Bebauungsplanes Nr. 4. Die Zahlung erfolgt in den Alleefont des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Der erforderliche Kompensationsbedarf für den Verlust eines geschützten Alleebaumes kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Der Ausgleich erfolgt deshalb auf einem städtischen Grundstück im Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes und wird der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend zugeordnet.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, wenn:

1. es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des baulichen Zusammenhangs der Stadt Boizenburg/Elbe und ist bereits baulich in Anspruch genommen. Die vorliegende Planung soll eine Einzelhandelsnutzung innerhalb eines bestehenden Gebietes ermöglichen.

2. mit der Planung weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden bzw. bei 20.000 m² bis 70.000 m² möglicher Grundfläche anhand einer überschlägigen Prüfung nachgewiesen wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat

Es wird eine Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg liegt demnach unterhalb der Erheblichkeitsschwelle des BauGB.

3. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht

Es wurde über eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß BauGB und UVPG nachgewiesen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben entstehen.

4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine europäischen Schutzgebiete. Durch die Lage innerhalb des baulichen Zusammenhanges der Stadt Boizenburg/Elbe und die Entfernung zu bestehenden europäischen Schutzgebieten lassen sich keine Anhaltspunkte dafür ableiten, dass die getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung die Erhaltungsziele der in weiterer Entfernung liegenden Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen könnten.

5. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch befinden sich im Umfeld keine Betriebe, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

7.2 Immissionen und Emissionen

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst einen bestehenden Gewerbestandort und grenzt an gewerbliche Nutzungen an. Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich westlich des Plangebietes und werden von bestehenden Nutzungen sowie einem breiten Grünzug separiert. Der Ursprungsbebauungsplan sieht für das bislang festgesetzte Gewerbegebiet keine schalltechnischen Maßgaben vor. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Überplanung eines planungsrechtlichen Gewerbegebietes handelt, welches an gewerbliche Nutzungen sowie weitere Nutzungen mit Kundenverkehr angrenzt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von einer weitergehenden Belastung durch Lärmemissionen seitens des Vorhabens auszugehen.

7.3 Natur und Landschaft

7.3.1 Bestanderfassung und Bewertung

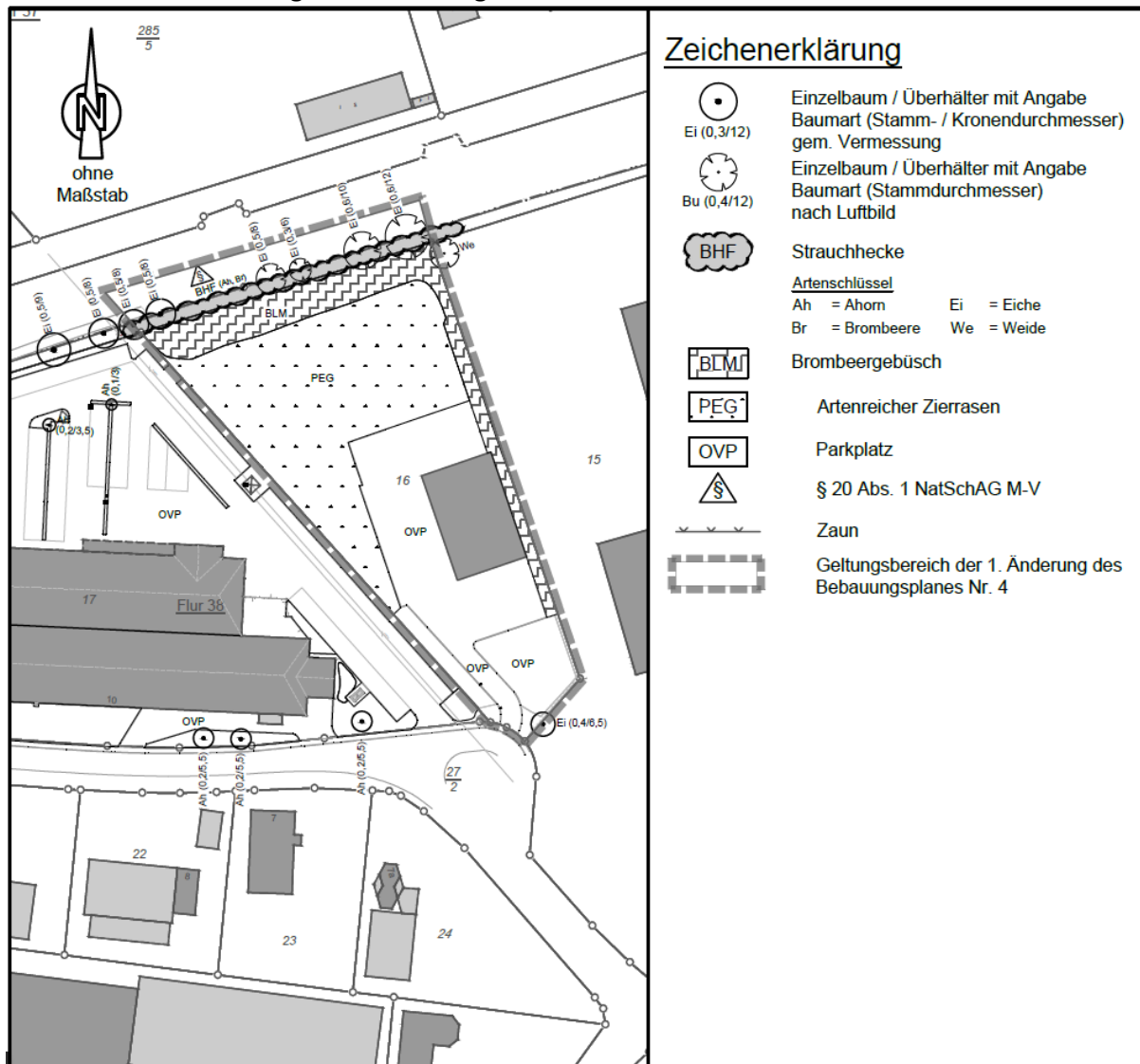


Abbildung 4: Bestandserfassung im Januar 2022, Quelle: GSP Gosch & Prieve Ingenieurgesellschaft mbH, Darstellung ohne Maßstab

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Die Flächen im Plangebiet sind bereits stark anthropogen in Anspruch genommen. Hier befindet sich ein Autohändler mit seinen Aufstellflächen im Außenbereich. Planungsrechtlich handelt es sich um ein Gewerbegebiet.

Nach den Themenkarten im Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einer hohen Bedeutung natürlicher Bodenfunktionen. Die Bodenstrukturen innerhalb des Plangebietes sind jedoch durch die vorhandene Bebauung baulich bereits in Anspruch genommen und überformt. Weite Flächenanteile sind bereits versiegelt, verdichtet oder durch Bodenumlagerungen im Zuge vorangegangener Baumaßnahmen in ihren Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. In den vollversiegelten Bereichen ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und

Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.

Naturnahe Bodenstrukturen sind im nördlichen Plangebiet im Bereich einer Mähwiese anzunehmen. Hier ist noch mit weitgehend intakten Bodenfunktionen zu rechnen, wobei von baulichen Vorbelastungen durch die umliegenden Nutzungen auszugehen ist.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes liegen für das Plangebiet vor.

Hinweise auf hohe Grundwasserstände liegen nicht vor. Oberflächengewässer finden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Lage des Plangebietes und die heutige Nutzung haben bereits erheblichen Einfluss auf die Pflanzen- und Tierwelt. Im Geltungsbereich sind nur wenige Vegetationsstrukturen vorhanden, die eine naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen.

So wird die Berliner Straße im Norden des Plangebietes von einer Strauchhecke begleitet, die den Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Hier finden sich insbesondere heimische Gehölze wie Ahorn, Eiche und Brombeere. Vorgelagert ist eine ruderale Brombeerflur, die den Übergang in die intensiv gepflegten Bereiche des Plangebietes bildet. Hier findet sich angrenzend eine größere Wiesenfläche, die jedoch auch regelmäßig gemäht wird.

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 Alleen stehen in Mecklenburg-Vorpommern unter gesetzlichem Schutz.

Innerhalb des Plangebietes finden sich ansonsten kaum nennenswerte Strukturen. Der südliche Bereich ist bebaut, die Wiese im Norden wird regelmäßig gemäht.

Zur Bewertung der Tierwelt wurde vom Büro BBS-Umwelt aus Kiel ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Fledermäuse können 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, künftig entfallende, Alleebaum verzweigt sich in ca. 1,5 m Höhe, sodass die Stämme ca. 30 cm Durchmesser haben. Spalten und Höhlen sind hier nicht vorhanden.

Auch umliegende Gebäude besitzen Quartierseignung für gebäudebewohnende Fledermäuse. So sind in den westlich des Plangebietes bestehenden Gebäuden zum Teil defekte Dachverschalungen vorhanden, die zu einer Wochenstubennutzung führen können.

Die Wiese im nördlichen Plangebiet hat keine bedeutende Funktion als Nahrungshabitat. Flugwege sind entlang von Gehölzkanten zu erwarten, hier möglicherweise entlang der Berliner Straße und am Grünzug weiter entfernt im Westen.

Aufgrund des Fehlens von Altbäumen in der Flächeninanspruchnahme können europäisch geschützte Käfer ausgeschlossen werden. Der betroffene Alleebaum weist keine Totholz- oder Mulmstrukturen auf.

Die Wiese mit Brombeere und Sträuchern am Rand zur Berliner Straße kann für ungefährdete Schmetterlinge und Heuschrecken Lebensraum darstellen. Gefährdete Arten werden nicht erwartet.

Weiterhin wird im Umfeld des Vorhabens das Vorkommen von Erdkröte, Grasfrosch und Grünfrosch angegeben. Vergleichbar sind auch Waldeidechse, Kamm- und Teichmolch möglich. Der Kammmolch ist in der Flächeninanspruchnahme auszuschließen, eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmwirkung ist nicht bekannt, ggf. vorkommende Tiere z. B. im Westen würden daher nicht beeinträchtigt.

Die Flächen mit Gebäuden und Aufstellflächen sind für Vögel als Lebensstätte nicht geeignet. Der die Straße begleitende Grünstreifen ist schmal und durch die Straße gestört. Der Streifen mit Brombeer-gebüsch und Wiese ist keine für Vögel wertvolle Fläche. Aufgrund der Störung durch die Straße und das Gewerbe sind hier nur wenige störungsunempfindliche Vogelarten der Staudenfluren und Gebüsche anzunehmen.

Gebäudebrüter können an einer Hütte mit Abstellfläche im Westen und vereinzelt an Nischen der Gebäude vorkommen, auch hier sind nur störungstolerante Arten zu erwarten.

Die Nahrungsfunktion des Geltungsbereichs für die Arten der Umgebung ist aufgrund der intensiven Nutzung und Störungen nicht als essenziell einzustufen.

Im indirekten Wirkungsbereich sind neben typischen Arten der Siedlungsgebiete auch Arten der Gebüsche und Gehölze, v. a. in den Altbäumen der Berliner Straße, zu erwarten. Die genannten Brutvogelgruppen finden im Nahbereich geeignete Bruthabitate.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in Mecklenburg-Vorpommern ist zwar weitgehend atlantisch geprägt, je weiter man sich von der Küste entfernt, desto mehr nimmt jedoch der kontinentale Einfluss zu, sodass in Boizenburg von einem sogenannten Übergangsklima auszugehen ist.

In der Stadt Boizenburg/Elbe nimmt zudem der Einfluss der wärmebegünstigten Elbe auf das Klima einen erheblichen Anteil ein, sodass hier tendenziell eine höhere Luftfeuchte, höhere Niederschlagsmengen und eine schnellere Erwärmung der Luftmassen erfolgen. Gleichzeitig wirkt die Elbe als klimatischer Ausgleichsraum.

Lokalklimatisch ist das Plangebiet durch die Lage im Siedlungszusammenhang der Stadt Boizenburg/Elbe, die Bebauung und starke Versiegelung vorbelastet. Hier ist von erhöhten Temperaturen, geringerer Luftfeuchte, geringeren Windgeschwindigkeiten und einer erhöhten Schadstoffbelastung auszugehen.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor. Auch liegt das Plangebiet in keinem besonderen archäologischen Interessengebiet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch bestehen im Plangebiet bereits erhebliche Lärmbelastungen durch Kfz-Verkehre auf der nördlich angrenzenden Berliner Straße sowie den Kundenverkehr der umliegenden Nutzungen. Zudem wirkt der Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe in das Plangebiet hinein. Auch ist aufgrund der Nutzungen von erhöhten Schadstoffbelastungen auszugehen. Hinweise auf Grenzüberschreitungen liegen jedoch nicht vor.

Das Plangebiet liegt im baulichen Siedlungszusammenhang der Stadt Boizenburg/Elbe innerhalb eines Gewerbegebietes. Ortsbildprägende Elemente finden sich entlang der Berliner Straße in Form von Alleebäumen. Das Plangebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Wirkungsgefüge

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades im Plangebiet sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bereits erheblich gestört.

7.3.2 Projektwirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche ergeben sich aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser keine Auswirkungen.

Auch die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht relevant.

Bezüglich der zu versiegelnden Fläche wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zukünftig mehr Boden versiegelt werden als gegenüber des Ursprungsbebauungsplanes. Dieses ergibt sich aus folgendem Grund:

- Der Ursprungsbebauungsplan setzt für das gesamte Flurstück 16 (7.216 m²) ein Gewerbegebiet fest, in dem die mögliche versiegelte Fläche gem. der BauNVO auf eine GRZ von 0,8 begrenzt ist. Demnach wären auf dem Flurstück 16 nach der Ursprungsplanung (7.216 m² x 0,8=) 5.772,8 m² versiegelbar.
- Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt hingegen nur 6.918 m² des Flurstückes als Sonstiges Sondergebiet – Fachmarktzentrum fest, lässt aber einen höheren Versiegelungsgrad bis zu einer GRZ von 0,9 zu. Hieraus resultiert eine versiegelbare Fläche von (6.918 m² x 0,9=) 6.226,2 m² Fläche.

- Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt auf 298 m² des Flurstückes 16 eine Grünfläche fest, auf der keine Versiegelungen zulässig sind.

Entsprechend errechnet sich trotz der Verkleinerung des Baugrundstückes durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades eine zusätzliche versiegelte Fläche von 453 m². Diese Versiegelung erfolgt auf Böden, die aufgrund umfassender Versiegelung bereits beeinträchtigte Bodenfunktionen aufweisen.

Mit Zunahme der versiegelten Fläche verringern sich auch die mögliche Versickerung anfallender Niederschlagswasser und der Oberflächenabfluss.

Durch die Umstrukturierung der planungsrechtlichen Flächen des Innenbereiches wird dem Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Vegetationsstrukturen von städtebaulicher Relevanz finden sich am Rand des Plangebietes bzw. grenzen an das Plangebiet an. Der nördliche Rand des Sondergebietes wird in der vorliegenden Änderung als Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Die entlang der Straße bestehenden Einzelbäume werden soweit möglich mit einem Erhaltungsgebot belegt und damit von Beeinträchtigungen freigehalten.

Überplant wird ein Alleebaum an der Berliner Straße. Dabei handelt es sich um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 60 cm. Sie ist Teil der bereits aufgelösten Allee entlang der Bundesstraße 195. Der Baum muss entfallen, da eine Ausfahrt für LKW von der Ladezone aus in nördliche Richtung erforderlich wird. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Boizenburg/Elbe in der Verkehrssicherheit der künftigen Nutzungen im Anschluss an die regionale Infrastruktur sowie innerhalb des Plangebietes eine höhere Gewichtung als in dem Erhalt des betreffenden Einzelbaums. Durch den Fortfall des betreffenden Baumes ergibt sich die Möglichkeit, eine zusätzliche Ausfahrt zur Berliner Straße vorzusehen, sodass innerhalb des Plangebietes eine Trennung der Verkehre zwischen Anlieferung und Kundenverkehr erfolgen kann. Aufgrund der erforderlichen Wenderadien von Anlieferungsfahrzeugen führt die Errichtung einer Zufahrt an anderer Stelle zu erheblichen baulichen Einschränkungen, sodass die Nutzungseffizienz hinsichtlich der Schonung weiterer Baufläche nicht gegeben wäre.

Da es sich bei der Planung um eine Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und die Eingriffsregelung hier nicht zur Anwendung kommt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europarechtlich geschützten Arten zu betrachten.

Eine Betroffenheit der nach Europarecht geschützten Arten besteht durch mögliche Lichtwirkungen für Nahrungshabitate und Flugwege von Fledermäusen entlang der Strukturen entlang der Berliner Straße. Um dieses zu minimieren, erfolgen im Bebauungsplan verbindliche Regelungen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung.

Überbaut werden Randstreifen mit Brombeere, ein Alleebaum und Wiese an der Straße wodurch Lebensraumstrukturen störungstoleranter Brutvögel verloren gehen. Hier könnten in der Brutzeit Vögel getötet werden. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeiten wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Bei Bedarf kann durch Vergrämung vor und in der Brutzeit Brutbetrieb auf der Fläche vermieden werden.

Auch durch den Abriss der Hütte mit Abstellfläche könnten gebäudebrütende Vögel getötet werden. So gilt auch hier, dass die Fläche nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar geräumt werden darf. Außerhalb des Zeitraums ist Abriss oder Räumung nur möglich, wenn durch Fachpersonal bestätigt wird, dass keine Bruttätigkeit vorliegt.

Der Verlust der Wiesenfläche, von Brombeergebüsch geringer Fläche und eines Alleebaums ist für sonstige national geschützte Arten nur von geringer Bedeutung. Lebensgemeinschaften mit Gefährdung oder speziellen Ansprüchen sind hier im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten und Konstruktionsarbeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Infolge einer zunehmenden Versiegelung nehmen zudem die stadtklimatischen Effekte zu.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Bestehende Gehölzstrukturen mit ortsbildprägender Bedeutung werden weitestgehend mit einem Erhaltungsgebot belegt und dadurch von der Planung nicht berührt. Lediglich ein Alleebaum kann nicht erhalten bleiben. Die Bäume an der Berliner Straße bilden jedoch keine geschlossene Allee mehr, so dass der Verlust aus Sicht des Ortsbildes als nicht erheblich gewertet wird.

Während der Bauphase kommt es zu Lärm- und Staubbelastungen über den Geltungsbereich hinaus.

Im Plangebiet bzw. angrenzend befindet sich keine Wohnbebauung, für die besondere Regelungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine bauliche Nachverdichtung in östliche Richtung gegenüber bestehenden Gewerbeflächen handelt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von einer weitergehenden Belastung durch Lärmemissionen seitens des Vorhabens auszugehen.

7.3.3 Maßnahmen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die DIN 18915 sowie DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Durch die Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche in Verbindung mit Festsetzungen, welche eine optimale Ausnutzung des Plangebietes erlauben, trägt die Planung zu einer Stärkung der Innenentwicklung bei und wirkt einem Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich entgegen.

Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. Hierdurch kann eine Versickerung anfallender Niederschlagswasser ermöglicht und die Speicherfunktion erhalten werden.

Es werden Festsetzungen getroffen, dass im Sondergebiet die Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden zu 50 % zu begrünen sind. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert und entlastet dadurch die Kanalisation bzw. die bestehende Vorflut.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es wird darauf hingewiesen, dass der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen ist. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen durch einen stationären Baumschutzzaun gem. DIN 18 920, der den Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m umfasst, nach allen Seiten zu schützen. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten. Die Maßnahmen umfassen alle mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume innerhalb des Plangebietes.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes werden im Rahmen der Planung stellplatzbezogene Festsetzungen zur Pflanzung standortgerechter Laubbäume getroffen, sofern die Stellplatzanlage nicht überdacht ist. Um diesen Baumpflanzungen gute Wachstumsbedingungen zu garantieren, sind diese in durchwurzelbarem Substrat zu pflanzen und mit ausreichend großen Baumscheiben zu versehen.

Mit der verbindlichen Begrünung von 50 % der Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in Baugebieten geschaffen.

Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu minimieren trifft der Bebauungsplan Regelungen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet nur fledermausfreundliche und bedarfsgesteuerte Beleuchtungen mit max. 5 Lux mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 1.800 bis max. 2.700 Kelvin zu verwenden.

Gehölzrodungen sowie der Abriss der Hütte mit Abstellfläche sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag formuliert die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme für Brutvögel der Grünstrukturen:

Bau/Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. Bau zwischen 1.10. und 28.02.. Bei Bedarf kann durch Vergrämung vor und in der Brutzeit Brutbetrieb auf der Fläche vermieden werden. Hierfür wäre die Fläche Ende Februar sehr kurz zu mähen und in diesem Zustand bis zum Baubeginn zu halten. Wiesenvögel sind nicht zu erwarten (Meidestrukturen am Rand), für Arten der Staudenfluren und Gebüsche wird durch „Rasenmäh“ die Fläche ungeeignet.

Vermeidungsmaßnahme für Brutvögel der Gebäude:

Bau/Räumung der Fläche außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. Bau zwischen 1.10. und 28.2.. Außerhalb des Zeitraums ist Abriss oder Räumung nur möglich, wenn durch Fachpersonal bestätigt wird, dass keine Brutaktivität vorliegt. Dies gilt nicht für das Autohaus selbst, dass keine Brutmöglichkeiten bietet (s. Abb. 8). Um Brut zu verhindern, wären vor Baubeginn außerhalb der Brutzeit Brutmöglichkeiten außer Funktion zu setzen. Dies wäre mit der UNB abzustimmen.

Da nur störungstolerante Brutvogelarten im Plangebiet erwartet werden, wird nicht davon ausgegangen, dass es zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der örtlichen Brutvogelpopulation durch Störungen wie Lärm kommen wird.

Eine Betroffenheit von Revierverlusten von Gehölz bewohnenden Vogelarten und Vogelarten der Staudenfluren wird nicht angenommen.

Für Gebäude- und Nischenbrüter werden wenige Strukturen mit Brutmöglichkeiten entfernt. Hierfür sind Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang nachzuweisen.

Ausgleichsmaßnahme für Brutvögel der Gebäude:

Brutmöglichkeiten gehen an Nischenstrukturen für ca. 1 Revier verloren. Ausgleich: Anbringen von 3 Nischenbrüterkästen im Randbereich der neuen Gebäude mit Anschluss an Grünstrukturen.

Schutzgut Klima/Luft

Durch das Anpflanzen von Bäumen in Abhängigkeit von der Anzahl der Kundenstellplätze soll der Gehölzbestand im Plangebiet ein Minimum an Durchgrünung gewährleisten, um die lokalklimatische Situation zu verbessern.

Um den Forderungen des Baugesetzbuches zum Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB) gerecht zu werden, Verbesserungen der vorhandenen klimatischen Situation zu erzielen und dem Klimawandel entgegenzuwirken, formuliert der Bebauungsplan zudem verbindliche Vorgaben zur Verwendung von Solarthermie und Photovoltaik.

Verbindliche Regelungen zur Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik sowie der Begrünung von Dächern sollen unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermischer Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen mindern und zudem eine zeitgemäße Nutzung regenerativer Energiequellen sichern.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden über die Erhaltungsfestsetzungen und Pflanzgebote hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines Gewerbegebietes und an einer vielbefahrenen Bundesstraße erscheinen diese nicht erforderlich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Festsetzungen zu aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen werden gegenwärtig ebenfalls nicht als erforderlich angesehen, da keine schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zugelassen werden und auch nicht angrenzen.

7.4 Eingriffsregelung, Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg/Elbe ist kein Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro BBS-Umwelt aus Kiel erstellt, welche erforderliche Maßnahmen für geschützte Arten definiert. Hierzu gehören neben der Berücksichtigung der gesetzlichen Regelung zur Baufeldfreimachung des § 39 Abs. 5 BNatSchG Regelungen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung sowie Ersatzquartiere (vgl. Abs. 7.3.3).

Biotopschutz

Durch die Planung geht ein Alleebaum an der Berliner Straße verloren. Er ist Teil einer aufgelösten Allee, welche nach dem LNatG MV dem gesetzlichen Schutz unterliegt.

Für den Alleebaum ist Ausgleich nach dem Erlass 'Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V)' zu leisten. Demnach sind für die Fällung des Alleebaumes Kompensationsleistungen in einem Umfang von 1 : 3 zu leisten, wobei ein (1) Baum als Hochstamm 3xv., StU 16-25 cm mit einem Kronenansatz von 2,20 Metern als Straßenbaum neu zu pflanzen und zwei (2) Bäume durch eine Zahlung in den Alleefond von je 400,- EUR ($\Sigma=800,-$ EUR) abzulösen sind. Für den zu pflanzenden Baum soll eine standortgerechte und möglichst einheimische Baumart aus gebietsheimischer Herkunft, bevorzugt Eiche oder Ulme gepflanzt werden.

Als Ersatzbaum soll eine standortheimische Eiche oder Ulme auf dem städtischen Flurstück 32/4 der Flur 38 im Bereich des Regenrückhaltebeckens des Bebauungsplanes Nr. 4 gepflanzt werden.

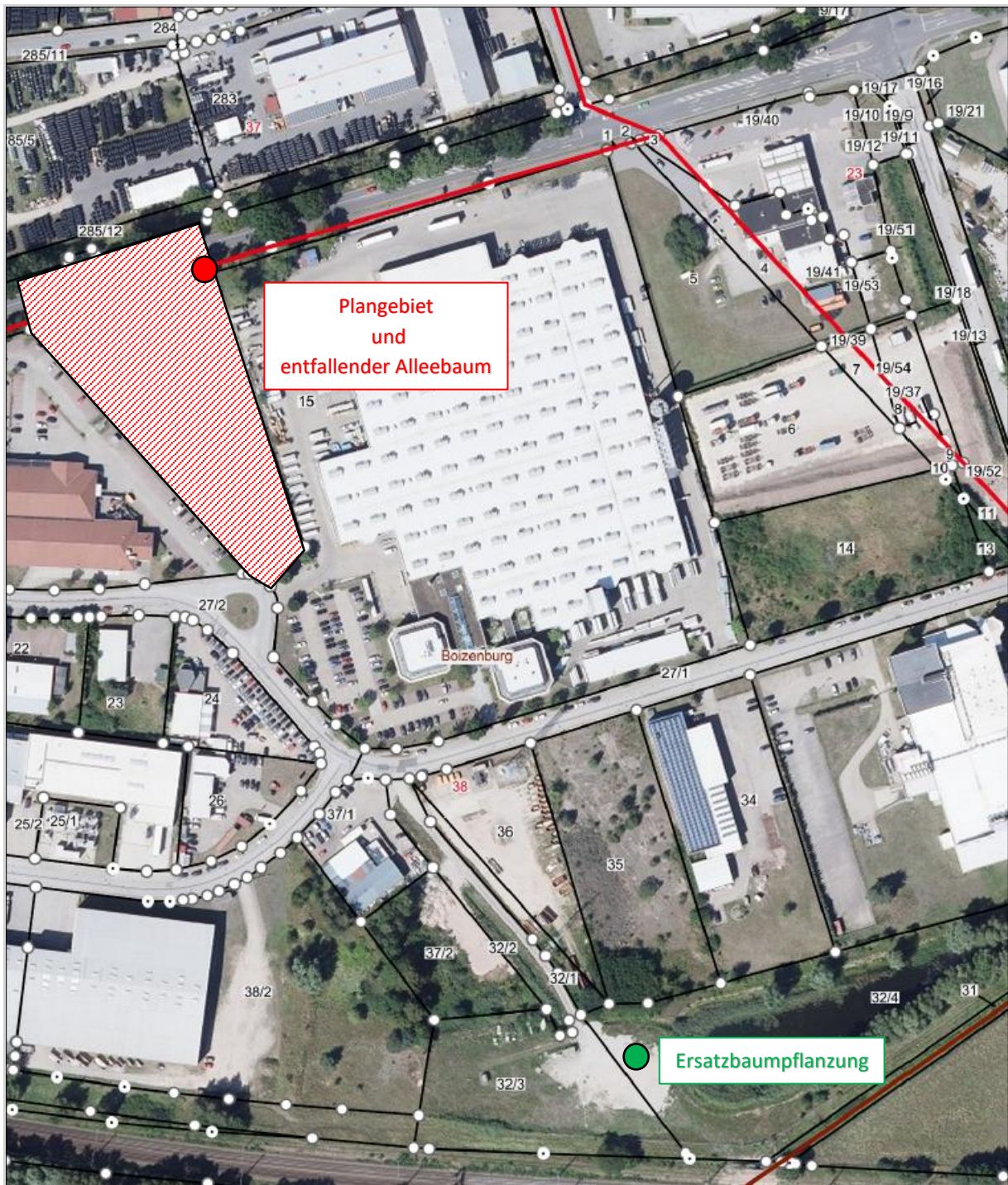


Abbildung 5: Ersatzbaumstandort, Quelle: Geoportal Landkreis Ludwigslust-Parchim 2024

Mit Umsetzung der Planung ist die Fällung des Baumes beim Zuständigkeitsbereich des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe zu beantragen.

8 Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBauO M-V)

Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Fachmarktzentrum' (SO FMZ) ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen um bis zu 2,00 m zulässig.

Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein notwendiges und nicht störendes Maß beschränkt.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Lichtquellen sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Westlich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Stromleitung, welche im Zuge des geplanten Vorhabens in ihrem Bestand gesichert wird. Die Fläche des Ausschwenkbereiches wird entsprechend einer vorliegenden Dienstbarkeit für das Flurstück 16 in die Planzeichnung (Teil A) eingetragen. Eine hochbauliche Entwicklung der entsprechenden Flächen ist nicht zulässig. Der Ausschwenkbereich ist mit der Anordnung von Stellplätzen vereinbar.

10 Verkehrserschließung

Die Fläche des Vorhabengebietes wird durch die Kundenverkehre über die Ringstraße erschlossen. Die Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen erfolgt über die Ringstraße, die Abfahrt über die Berliner Straße.

10.1 Individualverkehr

Das künftige Sonstige Sondergebiet wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 über die bereits bestehenden Zufahrten von der Ringstraße erschlossen.

Die geplante Fachmarktzeile soll über eine Kunden Ein- und Ausfahrt an der Ringstraße erschlossen werden. Auch der zufließende Lieferverkehr, der am östlichen Geltungsbereichsrand eine Umfahrt erhält, wird die geplante Ein- und Ausfahrt an der Ringstraße nutzen.

Für den abfließenden Lieferverkehr ist eine neue Ausfahrt an der Berliner Straße geplant. Die Verkehrsbelastung der Lieferumfahrt wird nur sehr gering sein. Auch in den Spitzenzeiten werden nur wenige Kfz pro Stunde die Lieferumfahrt nutzen. Aufgrund der daraus resultierenden geringen Belastung der Abbiegeströme ist an der Ausfahrt zur Berliner Straße ein unproblematischer und verträglicher Verkehrsablauf zu erwarten.

Durch die Separierung der Liefer- und Kundenverkehre innerhalb des Plangebietes kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Kundenverkehre während möglichen Anlieferungen zu den Öffnungszeiten.

11 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Überplanung einer bislang überwiegend gewerblichen Fläche handelt, sind die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes zum Teil bereits vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Einzelhandelsnutzungen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Stadt Boizenburg/Elbe geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird mit einem Regenwasserkanal in das innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes gelegene Regenrückhaltebecken geleitet. Aufgrund der bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigten Versiegelung für die Flächen des Plangebietes bestehen ausreichende Kapazitäten, um das anfallende Niederschlagswasser der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg/Elbe aufzunehmen. Durch die verbindliche Verwendung von Grünbedachung erfolgt in diesem Zusammenhang zusätzlich eine gesteigerte Verdunstung sowie Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft Ludwigslust-Parchim AÖR sichergestellt. Sie erfolgt über die Ringstraße. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

12 Altlasten, Archäologie, Störfall

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Störfall

Im Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Boizenburg/Elbe befindet sich kein Betrieb, der dem Störfallgesetz unterliegt. Bei der Ansiedlung entsprechender Betriebe ist der großflächige Einzelhandel innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ durch den hohen Publikumsverkehr als schutzbedürftige Nutzung im Sinne Art. 12 Seveso II RL mit entsprechenden Abständen zu berücksichtigen.

13 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Boizenburg/Elbe, den

Aufgestellt durch:

GSP

G O S C H & P R I E W E

Ingenieurgesellschaft mbH

23843 Bad Oldesloe

Der Bürgermeister

Siegel