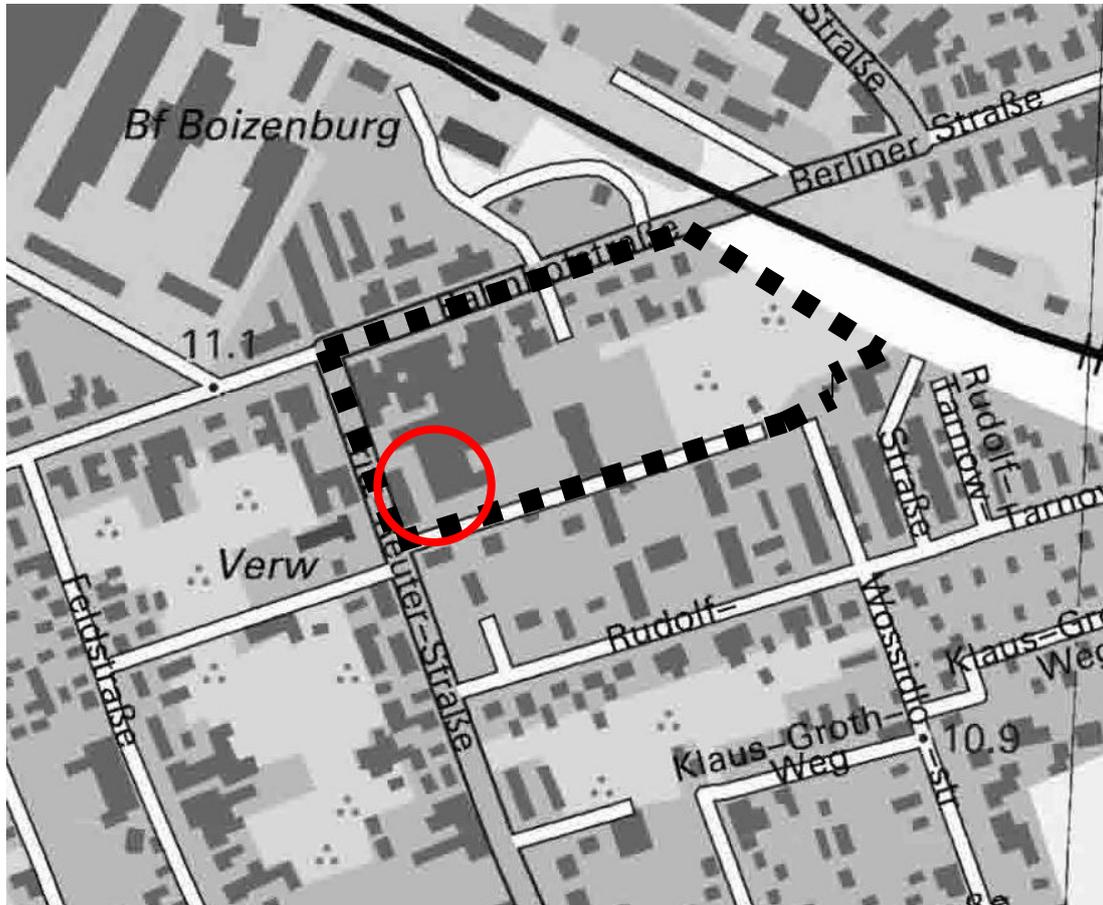


STADT BOIZENBURG/ELBE



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für den Bereich “Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter- Straße/Verbindungsweg“ nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Begründung

April 2014

Die kursiven, blauen Textteile sind Ergänzungen/Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen ergeben, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen waren.

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Planungsgrundlagen	3
2. Anlass der 2. vereinfachten Änderung	4
3. Änderungen	5
3.1. Art der baulichen Nutzung	5
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	5
3.3. Grünordnung	5
3.4. <i>Gestalterische Festsetzungen</i>	5
3.5. <i>Immissionsschutz</i>	5
4. Naturschutzfachliche Betrachtungen	6
4.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	6
4.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	8
5. Klimaschutz	9
6. Sonstiges, Ver- und Entsorgung	9
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	9
7.1. Auswirkungen.....	9
7.2. Einwirkungen.....	9
8. Flächenbilanz	10
9. Hinweise	10
10. Nachrichtliche Übernahmen	10

Planzeichnung

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 28 ist seit dem 06.07.2006 rechtskräftig. Er ist in zwei Teilbereiche (28.1 und 28.2) unterteilt. Die Fläche umfasst ca. 2,375 ha. Das Plangebiet liegt im Sinne des § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteiles Boizenburg/Bahnhof und wird von der Bahnhofstraße (B 195), der Fritz-Reuter-Straße (B 195) und der Bahnstrecke Hamburg-Berlin begrenzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 03.06.2010 rechtskräftig. Sie umfasste überwiegend die Anpassung der Baugrenzen und Verkehrssituation im Bereich des NORMA – Marktes mit der Stellplatzanlage.

In einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 sollen die Möglichkeiten für die Erweiterung des NORMA – Marktes sowie den Neubau eines Getränkemarktes im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten **Verfahren gem. § 13a BauGB** durchzuführen und zu ändern. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits bebautes Bebauungsplangebiet, das dem Innenstadtbereich zu zurechnen ist und hier eine Nachverdichtung erfolgen soll.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

c) *die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),*

Als **Kartengrundlage** dient die Planzeichnung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 04.03.2014 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Erweiterung der Verkaufsraumfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m² lässt Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Boizenburgs nicht erwarten. Damit wird eine bessere Warenpräsentation erreicht und die Versorgung des umliegenden Stadtgebietes Boizenburg-Bahnhof weiterhin gesichert.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den geänderten Teilbereich dann die Darstellung als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO.

2. Anlass der 2. vereinfachten Änderung

Der Standort mit dem NORMA – Markt, dem Gebäude der Raiffeisenbank sowie weiterer kleinerer Laden- und Dienstleistungseinrichtungen haben sich zu einem wichtigen Versorgungsstandort in der Bahnhofsvorstadt entwickelt. *Die verkehrliche Erschließung ist für den Änderungsbereich über die vorhandene Anbindung an die B 195 gesichert.*

Im Rahmen der Weiterentwicklung des B-Plangebietes erfolgten zwischenzeitlich Abrisse von Gebäuden auf dem Flurstück 112 der Flur 38 der Gemarkung Boizenburg an der Fritz-Reuter-Straße, unmittelbar angrenzend an den NORMA Lebensmittelmarkt.

In Richtung Fritz-Reuter-Straße ist auf der beräumten Fläche des Flurstücks eine Erweiterung des NORMA – Marktes auf 1.200 m² Verkaufsraumfläche sowie der Bau eines Getränkemarktes mit 400 m² Verkaufsraumfläche geplant. Der Anbau soll unmittelbar an den NORMA – Markt erfolgen, so dass insgesamt ein Baukörper entsteht. Durch die Erweiterung und Neuordnung der Verkaufsraum- und Lagerflächen des NORMA – Marktes soll die Wettbewerbsfähigkeit weiter verbessert werden. Es wird die Präsentation der gesamten Angebotspalette von NORMA sowie eine zeitgemäße Darstellung der Waren angestrebt.

Die städtebauliche Qualität dieses Bereiches liegt in der integrierten Lage in der Bahnhofsvorstadt, der Nähe zum Bahnhof und der Lage an der Bahnhofstraße und der Fritz-Reuter-Straße (B 195), so dass der Standort mit Pkw gut erreichbar ist. Um den Versorgungs- und Dienstleistungsstandort langfristig zu sichern, macht sich die Erweiterung der Verkaufsraumfläche erforderlich.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Änderungen beschränken sich ausschließlich auf die Flächen östlich der Fritz-Reuter-Straße, einschließlich des NORMA – Marktes.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 28 soll nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Änderungen im Rahmen dieser 2. Änderung wurden rot dargestellt.

3. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, da die geplante Erweiterung des NORMA – Marktes mit Getränkemarkt auf insgesamt 1.600 m² Verkaufsraumfläche die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes darstellt. Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel umfasst das Flurstück 112 und teilweise die Flurstücke 110, 107/2, 106 und 105 der Flur 38, Gemarkung Boizenburg.

Zulässig ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsraumfläche und ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsraumfläche.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für die geplante Bebauung macht sich die Änderung der Grundflächenzahl auf 0,8 und der Geschossflächenzahl auf 1,5 erforderlich. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

In dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 85,00 m zugelassen. Die Baugrenze für den NORMA – Markt wird mit der Baugrenze des westlich angrenzenden Baufeldes bis zur Fritz-Reuter-Straße zusammengeführt.

3.3. Grünordnung

Durch die Zusammenführung der Baugrenzen entfällt der geplante Pflanzstreifen (P/St) zwischen den beiden Baufeldern. Aufgrund der Lage inmitten der Baufläche ist auf nur eine sehr geringe ökologische Qualität der ca. 125m² Grünfläche abzustellen, so dass aufgrund der Unerheblichkeit kein gesonderter Ausgleich erforderlich wird.

3.4. Gestalterische Festsetzungen

Da bereits bei dem bestehenden Baukörper des Lebensmittelmarktes –Marktes die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zutreffen, erfolgt im Teil B-Text eine Ergänzung, dass das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen ist.

3.5. Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich sind die Immissionswerte eines Mischgebietes maßgebend. Gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 darf der Immissionswert (Außen) von

<i>tags</i>	<i>(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)</i>	<i>60 db(A)</i>
<i>nachts</i>	<i>(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)</i>	<i>45 dB(A)</i>

an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschritten werden. Zum Schutz der Nachbarschaft erfolgt eine zeitliche Begrenzung der Belieferung. Belieferungen dürfen werktags nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen, ausgenommen die Frischeanlieferntour. Diese umfasst eine Anfahrt morgens und macht ca. 15 % der Gesamtanlieferung aus.

4. Naturschutzfachliche Betrachtungen

4.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer vereinfachten Änderung nach § 13 notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächenaufteilungen der versiegelten / Gebäudeflächen werden neu geregelt. Es handelt sich um einen rechtskräftigen B-Plan, der bebaut ist. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietsypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile abzustellen.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Glanzkraut	Torf- II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Helldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelgefledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbgefledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Beleuchtung), Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Planbereich (Halle - Bauweise / Dichtigkeit) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Hinweis: Auch wenn der Zustand des Gebäudes Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist vor einem Abriss eine Kontrolle notwendig.

Zur Vermeidung einer möglichen artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an einem der neu zu errichtenden Gebäude / Gebäudeanbau anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen. (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten)

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatsansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz eher Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da Gebäude auf bereits teil / versiegelter Fläche ergänzt werden soll, ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen.

Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Höhlenbäume sind im Änderungsbe- reich nicht vorhanden.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

4.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Das FFH-Gebiet DE 2630-303 – „Elbtallandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg“ liegt 1500 m westlich hinter der abschirmenden Ortslage.

Das SPA-Gebiet DE 2732-473– „Mecklenburgisches Elbetal“ liegt 270 m westlich und 570 m südlich hinter der abschirmenden Ortslage.

Verbotstatbestände sind auszuschließen, eine FFH Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope in ca. 500m Umkreis verzeichnet.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

5. Klimaschutz

Der Änderungsbereich beschränkt sich auf ein bereits erschlossenes und überwiegend bebautes Gebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Boizenburg in der Bahnhofsvorstadt. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen nur geringfügig erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des B-Plans auf die Weiternutzung von erschlossenen Bereichen orientiert.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Vorhabens geprüft wird.

6. Sonstiges, Ver- und Entsorgung

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Gebäudebestand auf dem Flurstück 112 entfällt, da das Flurstück beräumt wurde.

Es hat ein Anschluss an die vorhandenen Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle in der Fritz-Reuter-Straße zu erfolgen.

Gemäß Auskunft der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH können für die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz in der Berliner Straße und der Fritz-Reuter-Straße bei 6 bar 63 bis 73 m³/h bereitgestellt werden. Da die Grundflächenzahl für den Änderungsbereich größer als 0,7 ist, ist als Grundversorgung eine Menge von 96 m³/h Löschwasser über 2 Stunden nachzuweisen. Beide Hydranten befinden sich in einer Ringleitung, so dass von beiden Seiten die Wassereinspeisung erfolgen kann. Die 96 m³/h können somit innerhalb der 300 m gesichert werden.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geänderte Nutzung auf die benachbarten Nutzungen auswirken können.

Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur von Boizenburg sind nicht zu erwarten, da am Standort bereits ein Lebensmittelverbrauchermarkt besteht, der sich flächenmäßig insbesondere für eine bessere Präsentation der Waren erweitert. Die im rechtskräftigen B-Plan befindlichen sonstigen Läden und Dienstleistungseinrichtungen sind durch das Sortiment des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes nicht berührt. Zusätzliche Stellplätze sind nicht erforderlich. Es entstehen somit keine zusätzlichen Emissionsbelastungen.

7.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da die Umgebung von Wohnbauflächen und Verkehrsflächen geprägt wird. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche rechtskräftiger B-Plan	2,375 ha
Fläche 2. Änderung	3.655 m ²
entfallende Anpflanzfläche für Bäume	125 m ²

9. Hinweise

1. *Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.02.2014:
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die gemäß Kabelschutzanweisung während der Baumaßnahme zu schützen sind. Die Bestandspläne sind in der Verfahrensakte einsehbar. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kabelnetz sind zu sichern. Eine erforderliche Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Die bauausführende Firma hat Bestandspläne bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH anzufordern.*
2. *Stellungnahme der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH vom 04.03.2014:
Die Hausanschlussleitungen dürfen bei der Erweiterung der Gebäude nicht überbaut werden.*
3. *Stellungnahme des Staatl. Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg:
Bei Feststellung von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen.*
4. *Stellungnahme des LA für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 11.03.2014:
Vor Baubeginn sind Erkundigungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben sind beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V abzufordern.*
5. *Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 11.03.2014:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

10. Nachrichtliche Übernahmen

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 04.03.2014:

„Das Plangebiet befindet sich im Winterpolder Boizenburg und gehört zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Der Winterpolder schützt gegen das eisfreie Bemessungshochwasser der Elbe von 1983 mit einer Höhe von 10,60 m NHN am Pegel Boizenburg. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht ausgeschlossen.“

Da die Höhen in dem Änderungsbereich unter dem Bemessungshochwasser liegen, sind Überschwemmungen möglich. Zudem ist im Hochwasserfall mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Das Risiko liegt beim Bauherrn. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Boizenburg,

.....

Bürgermeister