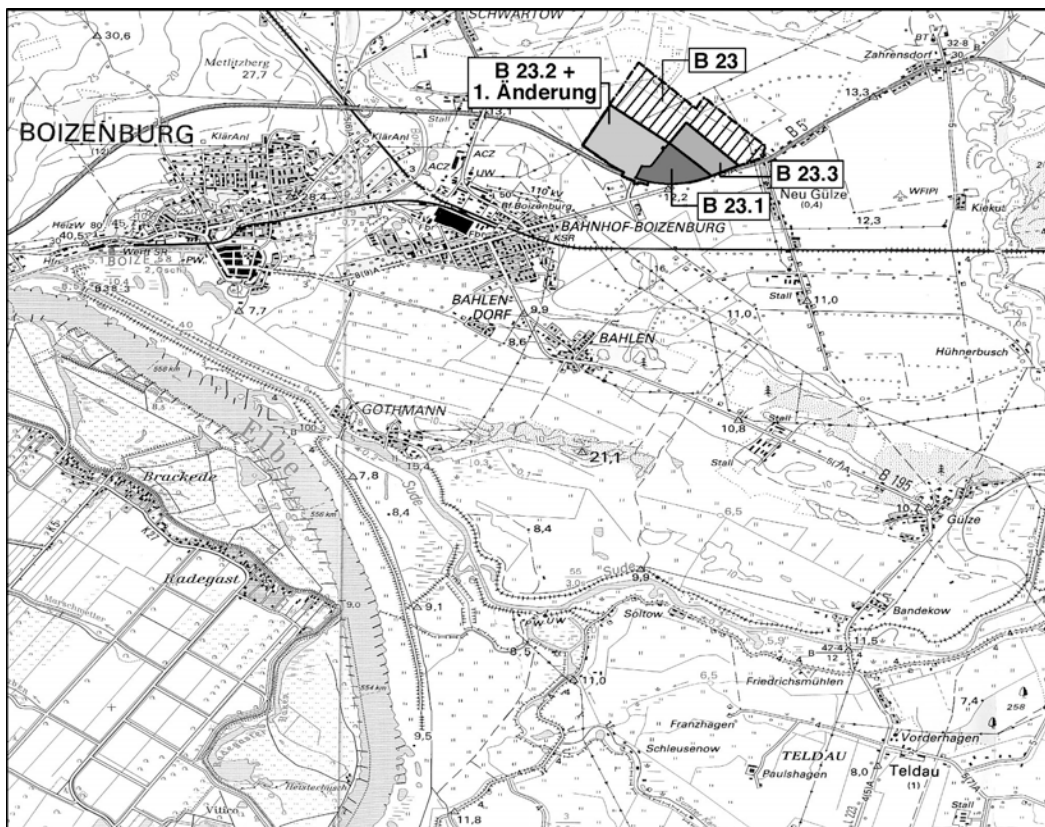


Stadt Boizenburg/Elbe

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“

Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss



Stand Mai 2014

Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel.: 040/298 120 99 0 • Fax: 040/298 120 99 40
Präsidentenstraße 21 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391/45 81 80 • Fax: 03391/45 81 88
Mail: plankontor-hamburg@t-online.de • plankontor-neuruppin@t-online.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Dipl.-Ing. G. Schwingen M.A. Dipl.-Geoökol. S. Stitz

Inhaltsverzeichnis

Hinweis:	1
1.0 Rechtsgrundlagen	1
2.0 Anlass und Ziele der Bauleitplanung	1
3.0 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Regionalplanung	5
3.3 Flächennutzungsplanung	7
4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	7
5.0 Städtebauliches Konzept	8
6.0 Inhalt des Bebauungsplanes	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche	14
7.0 Erschließung	14
7.1 Verkehrserschließung.....	14
7.2 Technische Infrastruktur	15
7.2.1 Oberflächenentwässerung	15
7.2.2 Schmutzwasserentsorgung	17
7.2.3 Trinkwasserversorgung.....	17
7.2.4 Löschwasserversorgung	17
7.2.5 Energieversorgung	18
8.0 Belange des Denkmalschutzes	18
9.0 Munitionsbelastung / Altlasten	18
10.0 Immissionsschutz	19
10.1 Schall.....	19
10.2 Festsetzung auf Grundlage des Abstanderlasses NRW	24
11.0 Flächenbilanz	24
12.0 Planverfahren	25

Hinweis:

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

1.0 Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154);

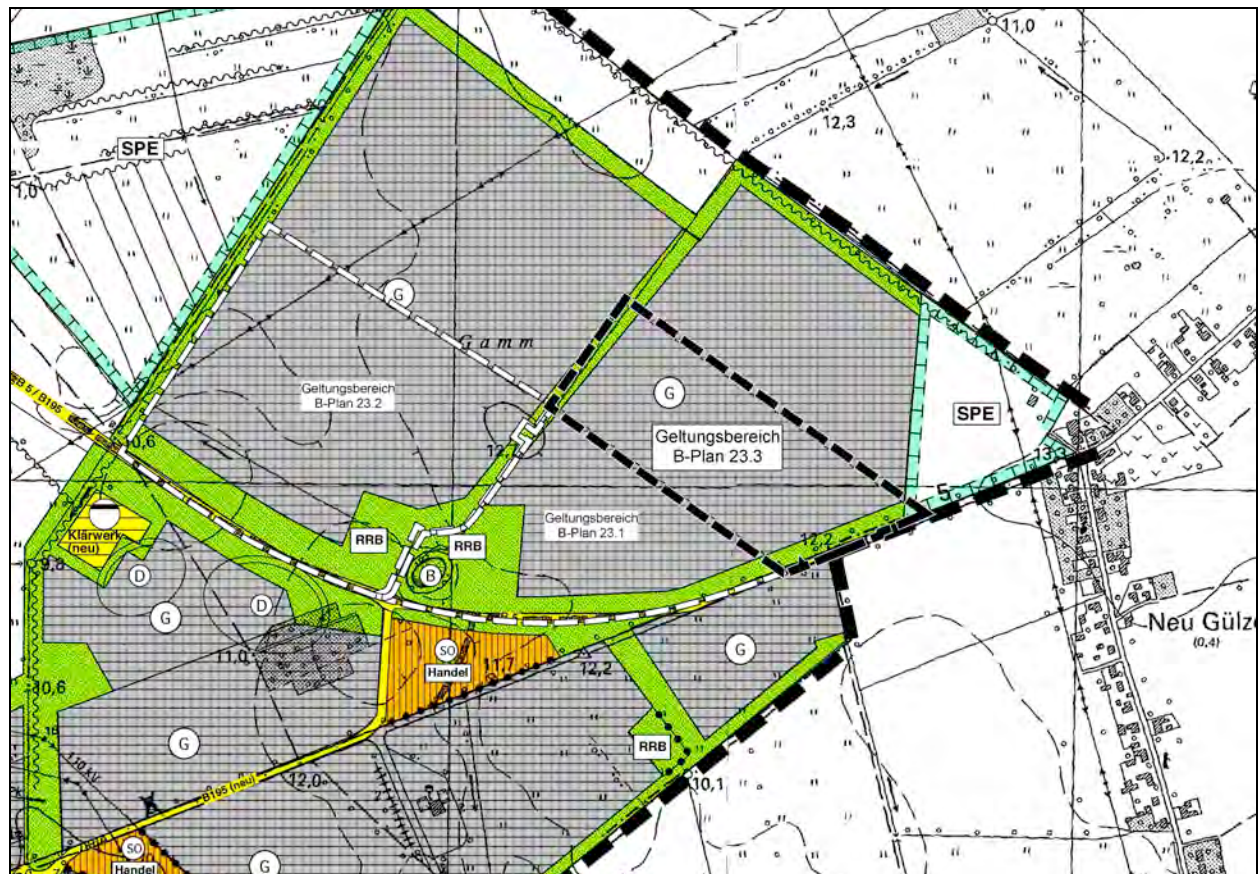
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2.0 Anlass und Ziele der Bauleitplanung

Die Stadt Boizenburg/Elbe verfolgt schon seit Jahren erfolgreich das Ziel, in diesem Teil der Stadt Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln, um auf diesem Wege neue Arbeitsplätze für die Region zu schaffen und den ansässigen Unternehmen die Möglichkeit zu geben weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe die Fläche des geplanten Industriegebietes „Gammwiese“ einschließlich des jetzt zur Aufstellung beschlossenen B-Plan-Geltungsbereiches Nr. 23.3 als überwiegend gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang des Gammgrabens, parallel zur Bundesstraße 5 sowie in der Mitte und im Norden des Industriegebietes sind Grünflächen bzw. Grünzüge dargestellt (vgl. Abb. 1).

Seit Mitte des Jahres 2013 besteht die Situation, dass der im Boizenburger Industriegebiet Gammwiese ansässige Süßwarenbetrieb („Sweet Tec“) den Standort ausbauen und weiterentwickeln möchte. Der vorliegende Entwurf des B-Planes Nr. 23.3 wurde entsprechend der vorliegenden geplanten Anlagenerweiterung erarbeitet.

Abb. 1: Lage des B-Plan-Geltungsbereiches Nr. 23.3 im rechtswirksamen FNP der Stadt Boizenburg/Elbe



Die 2. FNP-Änderung ist seit dem 20.11.2003 rechtswirksam. Somit erfüllt der Bebauungsplan Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“ mit seinen zukünftigen Festsetzungen zu einem Industriegebiet einschließlich Verkehrs- und Grün- bzw. SPE-Flächen das Gebot, sich gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. An den Übergängen zur freien Landschaft sowie parallel zur Bundesstraße 5 sind in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes Grünzüge dargestellt, um einerseits möglichst "sanfte" Übergänge zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und andererseits die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vorzugsweise gering zu halten. In der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Teil dieser Grünflächen auch für ökologische Kompensationsmaßnahmen genutzt werden und somit als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen für Natur und Landschaft (SPE-Flächen) entwickelt werden.

Um einen weiteren Kaufkraftabzug von bestehenden Einzelhandelsstandorten, insbesondere aus dem Boizenburger Zentrum zu verhindern, wird wie bei den bisherigen Bebauungsplänen im Boizenburger Industriegebiet „Gammwiese“ festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Durch eine entsprechende Festsetzung soll jedoch der Direktverkauf in einem verträglichen Rahmen ermöglicht werden, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Boizenburg zu beeinträchtigen. Des Weiteren wird anhand der geplanten Anlagenerweiterung des dort bereits ansässigen Betriebes „Sweet Tec“ nur eine bedarfsgerechte Ausweisung neuer gewerblicher Siedlungsflächen im B-Plan festgesetzt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Im Jahr 2001 wurde für die nördlich der Bundesstraße 5 gelegenen Flächen die Aufstellung des Bebauungsplanes 23 „Industriegebiet Gammwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste einen Geltungsbereich von rund 87 ha, für den zunächst ein städtebauliches

Grobkonzept erarbeitet wurde, welches eine schrittweise Umsetzung ermöglichen sollte. Das Konzept sah vor, insgesamt rund 67 ha industrielle Bauflächen neu zu schaffen.

Auf der Grundlage einer konkreten Ansiedlungsnachfrage wurde der bisherige B-Plan Nr. 23 in den B-Plan Nr. 23.1 geteilt, der zügig zur Rechtskraft zu führen war und die verbleibende Restfläche wurde als B-Plan Nr. 23.2 bezeichnet. Im Rahmen dessen wurde für den rund 11,8 ha großen südöstlichen Teil der Gesamtfläche der Bebauungsplan Nr. 23.1 aufgestellt, der im Jahr 2004 zur Rechtskraft geführt wurde. Auf dieser Fläche wurde im Jahr 2005 ein Produktionsbetrieb für Süßwaren („Sweet Tec“) errichtet. In dem Gebiet des Bebauungsplanes 23.1 wurden die Gewerbegebietsflächen südwestlich der von der Straße Lindhorst abzweigenden Stichstraße bisher nicht bebaut. Dort wird ein Teil als wiesenartiger Bedarfsparkplatz genutzt, während der „hintere“ (südöstliche) Teil mit kleinen Obstbäumen bepflanzt wurde.

Im Jahr 2002 hatte sich die Stadt dazu entschlossen, das für das gesamte Plangebiet aufgestellte städtebauliche Grobkonzept (Rahmenplanung) für das Gesamtgebiet mit in die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung zu schicken, da Verkehrserschließung, aber auch die nicht unkomplizierte Entwässerungskonzeption, nur in der Gesamtheit gelöst werden konnten. Daher wurde parallel zu dem im Entwurf sehr viel konkreteren B-Plan Nr. 23.1, der viel größere Rahmenplan unter der Bezeichnung B-Plan 23.2 „Industriegebiet Gammwiese West und Nord“ in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Bürger und der Behörden und Träger öffentlicher Belange geschickt.

So konnten bereits 2002 die wesentlichen Erforderlichkeiten aus unterschiedlichen Behörden und von unterschiedlichen Trägern öffentlicher Belange an die Gesamtplanung der Stadt Boizenburg/Elbe zur Kenntnis gegeben werden. Das Verfahren zum damaligen noch großflächigen B-Plan Nr. 23.2 wurde dann vorerst nicht weitergeführt, da die Stadt abwarten wollte, welche konkreten Ansiedlungswünsche erfolgen würden, um so dann die erforderliche Verfeinerung der Planungen vorzunehmen.

Da bei zahlreichen Anfragen von ansiedlungsinteressierten Betrieben aber häufig die Frage nach einem bereits rechtskräftigen B-Plan gestellt wurde, der dann auch ein zügiges Bauen ermöglicht, hatte sich die Stadt Boizenburg/Elbe im Jahr 2007 dazu entschlossen, für einen weiteren Teilbereich des „großen Industriegebietes“ nun doch ein verbindliches Baurecht für ein Industriegebiet herzustellen. Daher wurde der B-Plan Nr. 23.2 „Gammwiese-Südwest“ - flächenmäßig begrenzt auf eine 22,8 ha große Fläche - im Südwesten aufgestellt, ebenfalls parallel zur B 5, der über die bereits hergestellte zentrale Erschließungsstraße „Lindhorst“ mit erschlossen werden konnte.

Dieses waren nur etwa 35 v.H. des Gebietes, welches im Jahr 2002 als "zukünftiger B-Plan Nr. 23.2" bezeichnet wurde. Für diesen Bebauungsplan Nr. 23.2 (Stand August 2009, ergänzt November 2009) erfolgte am 17.12.2009 der Satzungsbeschluss. Durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.03.2012 im „Elbe-Express“ wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Im Zeitraum zwischen 2009 und Ende 2011 gab es zwar immer wieder Nachfragen potenzieller Gewerbe- oder Industrieansiedlungen, die aber letztlich zu keiner konkreten Ansiedlung im Plangebiet führten.

Im Zusammenhang mit den verstärkten Bemühungen der Energiewende und einer verstärkten Förderung regenerativer Energieerzeugungsformen (sowohl auf Bundes-, als auch auf Landesebene) gab es Ende 2011/Anfang 2012 von einem Bauherren für Freiflächenphotovoltaikanlagen die Anfrage zum Kauf oder zur Pacht der sich im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen im Industriegebiet, hier im Bereich des B-Plans 23.2, zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage.

Aufgrund der verkehrsgünstigen und stadtnahen Lage dieses Industriegebietes wollte die Stadt nicht dauerhaft auf die Möglichkeit einer potentiellen Gewerbe- und/oder Industriean-

siedlung an diesem Standort verzichten. Aus diesem Grund wurde bei der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23.2 der § 9 Abs. 2 BauGB angewendet und die zulässige Nutzung, ausschließlich mit Photovoltaikfreiflächenanlagen elektrische Energie zu erzeugen, nur für einen bestimmten Zeitraum zugelassen und somit für diesen Zeitraum die dort zulässige gewerbliche Nutzung entsprechend eingeschränkt. Nach Ablauf dieses Zeitraums soll dann wieder die umfassende Zulässigkeit der in § 9 BauNVO zulässigen Nutzungen für ein Industriegebiet gelten. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 für den Bereich „Industriegebiet Gammwiese-Südwest“ ist seit dem 13.07.2012 rechtskräftig.

Durch eine umfassend geplante Anlagenerweiterung des vorhandenen Süßwarenbetriebes („Sweet Tec“) hat die Stadt Boizenburg/Elbe beschlossen, für die nördlich angrenzende Fläche, die im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, nun eine verbindliche Bauleitplanung durchzuführen. Da im Rahmen der Erweiterungsplanung ein deutlicher Ausbau des bisherigen Anlagenstandorts in Kombination mit einem betriebseigenen Logistikzentrum nebst Hochregallager vorgesehen ist, welcher auf dem bisherigen Betriebsgelände nicht realisiert werden kann, hat sich die Stadt Boizenburg/Elbe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10,4 ha großen Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“ entschieden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Entwässerungsgrabens an der Ostseite der Straße Lindhorst und der Dimensionierung der neu herzustellenden Entwässerungsgräben (EWG 1 und 2), parallel der neu geplanten Erschließungsstraße Lindhorst mit einem Wendekreis, wurde die Verlängerung der neuen Erschließungsstraße leicht nach Westen verschoben. Entgegen der Vorentwurfsplanung hat sich der Geltungsbereich des B-Plangebietes um ca. 3.000 qm vergrößert, so dass das Plangebiet im Planentwurf (Stand Februar 2014) nun eine Flächengröße von insgesamt 10,7 ha umfasst.

Im Verlauf der Bearbeitung des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese Nord“ hat sich herausgestellt, dass zur Lösung des Gesamtgebiets betreffende Belange, hier vor allem die Positionierung bzw. Herstellung einer betrieblichen Vorklärungsanlage für den Süßwarenbetrieb im Gebiet der B-Pläne Nr. 23.1 und 23.3, zu berücksichtigen sind. Daher ist es notwendig den B-Plan Nr. 23.1 zumindest in einigen Teilbereichen mit dortigen Festsetzungen parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 23.3 zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Industriegebiet Gammwiese-Süd“ wurde am 30.1.2014 in der Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe gefasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 23.1 mit der damit geplanten Festsetzung für Ver-/Entsorgungsanlagen, hier eine Vorkläranlage anstelle der dort bisher festgesetzten Gewerbegebiete an der Ecke Lindhorst/Entwässerungsgraben/ Stichstraße, wo auch das Schmutzwasser aus dem Gebiet des Bebauungsplans 23.3 vorgeklärt werden soll, wird eine wichtige Voraussetzung für die gesicherte Erschließung des Plangebietes 23.3 geschaffen.

Weiterhin wurde entgegen erster Überlegungen der 15,0 m tiefe Teilbereich, der in das Gebiet des B-Planes Nr. 23.1 hinreichte, wieder herausgenommen, da eine Verknüpfung der Baugrenzen nun im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 23.1 erfolgen wird. Da wegen der o.g. betrieblichen Vorklärungsanlage der rechtskräftige B-Plan Nr. 23.1 ohnehin geändert werden muss, ist es aus Sicht der Stadt sinnvoll alle Änderungen im Gebiet des B-Planes Nr. 23.1 nun im Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 23.1 zusammenzufassen. Im Rahmen dessen wird dort die Festsetzung der Baugrenze so verändert, dass die Baugrenzen der beiden Bebauungspläne (d.h. der B-Pläne Nr. 23.1. und 23.3) miteinander verbunden werden und zwischen beiden B-Plänen keine Fläche als „Zwischenraum“ verbleibt, die als nicht überbaubare Fläche für bauliche Anlagen festgesetzt ist. Dies ist erforderlich, um zwischen dem im Gebiet des B-Planes Nr. 23.1 geplanten Hallenneubau und dem im Plangebiet des B-Planes Nr. 23.3 später geplanten Gebäudekomplex (Lagerflächen und betriebliches Logistikzentrum) bauliche Verknüpfungen, bspw. über mehrere Brückenkonstruktionen, realisieren zu können. Der Auf-

stellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Industriegebiet Gammwiese-Süd“ wurde am 30.1.2014 von der Stadtvertretung beschlossen.

3.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg und ist als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hagenow, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert. Boizenburg/Elbe als Teil des ehemaligen Landkreises Ludwigslust ist seit 2013 Teil der Metropolregion Hamburg. Aufgrund seiner Lage im östlichen Randbereich der Metropolregion hat die Stadt in ihrer Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort eine hervorgehobene Stellung im Siedlungsnetz Westmecklenburgs, so dass das Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie unterschiedlichen Wohnformen weiter gestärkt werden soll. Weiterhin ist es ein Ziel der Stadt Boizenburg/Elbe, die Funktion als Grundzentrum langfristig zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt werden.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 01.01.2006 in Kraft getreten und zeigt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Grundsätzen auf, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes stehen (vgl. LEP M-V 2005, S. 2 u. 11). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den B-Plan Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Boizenburg/Elbe dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört (LEP M-V 2005, S. 73). Im Hinblick auf eine Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes und einer Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven (insbesondere für junge Menschen und junge Familien) wird dem Erhalt und die Bereitstellung neuer Arbeitsplätze weiterhin eine besondere Bedeutung zugewiesen. (vgl. LEP M-V 2005, S. 13) Nachrangig zum Landesentwicklungsprogramm ist das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Beachtung der raumordnerischen Belange heranzuziehen. (siehe hierzu das Kap. 3.2)

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufstellung des B-Plans Nr. 23.3 in einem Bereich vorgesehen ist, der im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde und seit dem 20.11.2003 rechtswirksam ist, ist festzustellen, dass die Planungsziele des Planvorhabens nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung stehen. Aufgrund der bestehenden baurechtlichen Voraussetzung die auf der vorbereitenden Bauleitplanung bereits bestehen und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden, wird zudem sichergestellt, dass planungsrelevante Belange beachtet werden.

3.2 Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) formuliert. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg

abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Ferner ist die Stadt Boizenburg/Elbe als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Am 31.12.2013 konnten in der Stadt Boizenburg/Elbe 10.965 Einwohner registriert werden.

Die Planung des B-Plans 23.3 unterstützt die Stadt Boizenburg/Elbe in ihrer Funktion als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie (vgl. Pkt. 4.3.1 (3) RREP WM). Mit der Umsetzung des B-Plans 23.3 können Arbeitsplätze gesichert werden und weiterhin wird es dem ansässigen Unternehmen ermöglicht, sich zu erweitern und somit wettbewerbsfähig zu bleiben (vgl. Pkt. 4.1 (4) RREP WM).

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für den Bebauungsplan Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“ von besonderer Bedeutung und wurden aus dem RREP WM übernommen:

Siedlungsstruktur

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

Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung

Regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte

„(2) Bedeutsame Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie sind:

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

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

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

Mit Schreiben vom 07.03.2013 und 15.04.2014 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird bestätigt, dass die Planungsziele des B-Plans Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“ nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung stehen. Somit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 23.3 mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung steht.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe wurde die Fläche des geplanten Industriegebietes *Gammwiesen* einschließlich des B-Plangeltungsbereiches Nr. 23.3 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese 2. FNP-Änderung ist seit dem 20.11.2003 rechtswirksam. Damit erfüllt der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung zum Industriegebiet das Gebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, sich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. An den Übergängen zur freien Landschaft sowie parallel zur Bundesstraße 5 sind Grünzüge dargestellt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Ablauf des 31.03.2010 rechtswirksam geworden ist, hat den Bereich des Gewerbe-/ Industriegebietes Gammwiese nicht betroffen.

Zu Planungsbeginn des B-Plan-Verfahrens wird auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe durchgeführt. Der Vorschlag zur Durchführung einer umfassenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Boizenburg/Elbe basiert sowohl auf neuen Planungsvorschlägen, als auch auf nachrichtlichen Berichtigungen, die aufgrund vorgelaufener anderer Verfahren (B-Pläne der Innenentwicklung, § 34 BauGB-Satzungen) erfolgen müssen. Auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nicht den Bereich des Industrie-/Gewerbegebietes Gammwiese.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“ umfasst den nordöstlichen Teilbereich des ehemaligen B-Planes Nr. 23, der zuvor in die Bebauungspläne Nr. 23.1 und 23.2 geteilt wurde. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23.3 liegt im östlichen Teil des Boizenburger Stadtgebietes, nordöstlich des Stadtteils Bahnhof, und umfasst die Flurstücke 9/27 (teilweise), 9/44 (teilweise), 9/46 (teilweise) und 9/58 (teilweise) der Flur 23 in der Gemarkung Boizenburg. Das Plangebiet ist relativ eben auf einem Höheniveau von 11,90 m ü. HN im Westen sowie bei 12,30 m ü. HN im Osten. Zu Planungsbeginn wurde das Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der B-Plan-Geltungsbereich hat eine Flächengröße von 10,7 ha.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 5. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes schließt direkt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23.1, wo im Jahr 2005 der Produktionsbetrieb für Süßwaren („Sweet Tec“) errichtet wurde, an. Wie im Kapitel 2.0 bereits dargestellt, wird für den Bebauungsplan 23.1 parallel zum B-Planverfahren 23.3 das Planverfahren zur 1. Änderung durchgeführt.

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

Südlich der Bundesstraße 5 liegen mehrere gewerbliche Nutzungen, die auf Grundlage der B-Pläne Nr. 4, 12 und 18 (bzw. 18.1) in den letzten Jahren entstanden sind. Ebenfalls südlich der

Bundesstraße 5 liegt direkt am Gammgraben die städtische Kläranlage. Die Wohn- und Mischgebiete im Stadtteil Bahnhof liegen gut 1.100 m südlich des B-Plangebietes Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“. Die nordöstlich umliegenden Wohnnutzungen von Neu-Gülze sind rund 300 m von der Grenze des Plangebietes (dort mit einer Grünflächendarstellung) entfernt. Die geplante Bebauung im zukünftig festgesetzten Industriegebiet im B-Plan 23.3 ist ca. 400 m vom Ortsrand von Neu-Gülze entfernt.

5.0 Städtebauliches Konzept

Das im Jahr 2001 erarbeitete Gesamtkonzept für das Industriegebiet „Gammwiese“ sieht vor, dass nördlich der Bundesstraße 5 insgesamt rund 67 ha Industriefläche geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 23.1, in dessen Geltungsbereich sich die Firma „Sweet Tec“ angesiedelt hat, stellte den ersten Realisierungsabschnitt des geplanten Industriegebietes dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 stellt den zweiten Realisierungsabschnitt des geplanten Industriegebietes „Gammwiese“ dar. Selbst, wenn im südlichen Teilbereich der 1. Änderung des Planes Nr. 23.2 für einen begrenzten Zeitraum die Nutzung bzw. Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage zulässig ist, wird das Ziel einer mittel- bis langfristigen Flächenreservierung für industrielle Betriebsansiedlung mit der B-Planänderung weiterverfolgt.

Des Weiteren soll im Rahmen des Gesamtkonzeptes das Industriegebiet „Gammwiese“ über die an die Bundesstraße 5 angebundene Hapterschließungsstraße „Lindhorst“ und mehrere abzweigenden Stich- oder Ringstraßen erschlossen werden. Eine Anbindung an die bestehende Hapterschließungsstraße ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits erfolgt. Das im Plangebiet vorhandene Grabensystem soll unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes soweit wie möglich erhalten und in Teilbereichen ergänzt werden. Die verbleibenden, von Grünflächen begleiteten Gräben sollen der gestalterischen Gliederung des Gebietes und der Regenwasserrückhaltung dienen. So soll dem Gebiet der besondere Charakter eines durchgrünten, von Gewässern durchzogenen Industrie- und Gewerbegebietes gegeben werden. Im Übergangsbereich zwischen den geplanten Industrieflächen und der angrenzenden freien Landschaft sind zur Eingrünung der Gewerbe- und/oder Industrieanlagen breite Gehölzpflanzungen geplant bzw. zum Teil schon realisiert. Die Industriegebietseingrünung in Richtung Neu-Gülze erfolgt parallel zur Realisierung des Industriegebietes im B-Plan 23.3 durch die Herstellung einer externen ökologischen Ausgleichsfläche, direkt westlich vor der Ortslage von Neu-Gülze gelegen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23.3 mit einer Fläche von rund 10,7 ha stellt den dritten Realisierungsabschnitt des Industriegebietes „Gammwiese“ dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.3 soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Bau-recht für ein konkret vorliegendes Bauinteresse der ansässigen Firma „Sweet Tec“ geschaffen werden. An der südlichen Grenze des Plangebietes schließt direkt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23.1, wo im Jahr 2005 ein Produktionsbetrieb für Süßwaren (Fa. Sweet Tec) errichtet wurde, an. Die Planungen im Gebiet des B-Planes 23.3 sollen so erfolgen, dass im Bedarfsfall zu einem späteren Zeitpunkt eine nochmalige Betriebserweiterung in Richtung Nordosten möglich sein sollte.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu Planungsbeginn nördlich der bestehenden Produktionshalle der Fa. Sweet Tec (Halle 1 + 2) ein neuer Hallenkomplex (Halle 3 + 4) noch im Gebiet des B-Planes Nr. 23.1 errichtet werden soll. Nördlich angrenzend davon - im Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 23.3 - soll dann ein betriebliches Logistikzentrum mit Verladeplatz und einem direkt anschließenden Hochregallager gebaut werden. Zwischen der neuen Hallenerweiterung im B-Plan 23.1 und dem Logistikzentrum mit einem Hochregallager sollen mehrere Brückenkonstruktionen (bauliche Verknüpfungen) zum Transport der vollen bzw. leeren

Paletten in das bzw. aus dem Speditionsgebäude errichtet werden. Um diese später realisieren zu können, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Industriegebiet Gammwiese-Süd“ die Festsetzung der Baugrenze so verändert, dass die Baugrenzen der beiden Bebauungspläne (d.h. B-Pläne Nr. 23.1. und 23.3) miteinander verbunden werden und zwischen beiden B-Plänen keine Fläche als „Zwischenraum“ verbleibt, die als nicht überbaubare Fläche für bauliche Anlagen festgesetzt ist. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Industriegebiet Gammwiese-Süd“ wurde am 30.1.2014 von der Stadtvertretung beschlossen.

Die im Industriegebiet geplante Anlagenerweiterung des ansässigen Betriebes sieht zudem vor, dass im nördlichen Bereich ein weiterer Hallenkomplex in Kombination mit einem vorgelagerten Verwaltungsgebäude zukünftig entstehen soll. Das gemäß § 9 BauNVO festgesetzte Industriegebiet mit 73.050 qm Fläche wird geteilt in das 57.750 qm große Baufeld 1 mit einer GRZ von 0,8 und in das 15.300 qm große Baufeld 2 mit einer GRZ von 1,0 und der Möglichkeit, sämtliche bauliche Anlagen in einer Höhe bis maximal 38,0 m über die örtlich festgesetzte Bezugshöhe (in der Verkehrsfläche vom Lindhorst) zu bauen. Diese Höhenfestsetzung basiert auf einer Anfang des Jahres 2014 vorliegenden konkreten Anlagenplanung. Um einen gewissen Spielraum für eventuelle kleinere Änderungen in dieser Anlagenplanung zu behalten, wurde zum Abschluss des Planverfahrens die maximale Anlagenhöhe von bisher 36,0 m auf 38,0 m über dem Höhenbezugspunkt geändert.

Hierzu ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche im Industriegebiet von 61.500 qm. Die im 1. Quartal 2014 vorliegenden Planungen für das südliche Gebäude im B-Plan 23.3 (Hochregallager und Spedition) sehen eine zusammengefasste Grundfläche von ca. 11.400 qm vor, so dass ausreichend Reserveflächen im Gebiet des B-Plans 23.3 für eine nochmalige Betriebs-erweiterung in den nächsten Jahren verbleiben. Die Anlagenerweiterung, deren Baubeginn noch für 2014 vorgesehen ist, zwischen dem vorhandenen Betriebsgebäude und der neuen Produktionshalle sieht ein betriebliches Logistikzentrum mit Verladeplatz und einem östlich anliegenden Hochregallager vor.

Innerhalb des 10,7 ha großen Plangebietes wird eine 7,3 ha große Fläche gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt. Für das im Industriegebiet festgesetzte Baufeld Nr. 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die durch Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Für das im Industriegebiet festgesetzte Baufeld Nr. 2 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, so dass hier eine 100%ige Flächenversiegelung zulässig ist.

Mit Ausnahme des am Südostende des Logistikzentrums geplanten Hochregallagers, welches eine maximale Höhe von bis zu 38,0 m über den festgesetzten Bezugspunkt erreichen soll, wird die maximale zulässige Gebäudehöhe von 16,0 m über den festgesetzten Bezugspunkt auf der verlängerten Haupteerschließungsstraße „Lindhorst“ nicht überschritten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 16,0 m orientiert sich an den Vorgaben aus dem südlich angrenzenden B-Plan Nr. 23.1.

Die Verkehrserschließung soll über eine Verlängerung der bereits im B-Plan Nr. 23.1 festgesetzten öffentlichen Haupteerschließungsstraße „Lindhorst“, die im südlichen Verlauf an die B 5 heranführt, realisiert werden. Die geplante Verlängerung der Haupteerschließungsstraße „Lindhorst“ wird zusammen mit einem parallel verlaufenden Entwässerungsgraben (hier: EWG 1 und 2), der hauptsächlich eine Regenrückhaltefunktion erfüllt, einen gebietsprägenden, straßenbegleitenden Grünzug bilden, der in Südwest-Nordost-Richtung durch das westliche Plangebiet verlaufen soll. Dieser straßenbegleitende Entwässerungsgraben soll lediglich durch eine LKW-Zufahrt zur geplanten Anlagenerweiterung unterbrochen werden.

Auf der Nordseite des Plangebietes erfolgt keine Plangebietseingrünung, da hier eine Erweiterung des gesamten Industriegebietes bzw. des Betriebes aus dem B-Plangebiet Nr. 23.3 möglich bleiben soll. Am 22.04.2014 hat die Stadtvertretung Boizenburg/Elbe in diesem Zusam-

menhang den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 23.4 gefasst, der das verbindliche Baurecht für die nördlich angrenzenden Flächen schaffen soll und in diesem Zusammenhang auch die Fortführung der Straße „Lindhorst“ in Richtung Norden projektiert.

Die geplante Industriegebietseingrünung entlang der B 5 in Richtung Neu-Gülze soll parallel zur Realisierung des Industriegebietes im B-Plan Nr. 23.3 durch die Herstellung einer Grünfläche mit einem naturnahen Regenrückhaltebecken dauerhaft gesichert werden. Zur verbesserten Einbindung des neuen Hochregallagers in das Landschaftsbild, sollen parallel zur B 5 - in der SPE-Fläche - hochwachsende Bäume angepflanzt werden, die das geplante hohe Gebäude etwas „weggrünen“ bzw. eingrünen.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels in dem vom Elbewasserstand beeinflussten Boizenburger Industriegebiet „Gammweise“ ist davon auszugehen, dass wie im Gebiet des B-Planes 23.1 auch im Bereich des neuen Plangebietes in dem dort festgesetzten Industriegebiet mit der Erforderlichkeit einer Geländeaufhöhung um ca. 1,0 bis 1,5 m gerechnet werden muss. Da der ca. 550 m westlich gelegene Gammgraben keine weiteren Aufnahmekapazitäten hat, ist es – wie in den B-Plänen Nr. 23.1 und 23.2 – erforderlich, zusätzliche Regenrückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet zu schaffen. Des Weiteren wurde angesichts der bereits bekannten der Schmutzwasserproblematik parallel zum B-Planverfahren ein Fachingenieurbüro mit der Schmutzwasserentsorgung beauftragt. Detaillierte Aussagen zu den Entwässerungskonzepten (d.h. Berücksichtigung Niederschlagswasser und Produktionswasser) sind den Kapiteln 7.2.1 und 7.2.2 zu entnehmen.

Um einen weiteren Kaufkraftabzug von bestehenden Einzelhandelsstandorten, insbesondere aus dem Boizenburger Zentrum, zu verhindern, wird auch in diesem B-Plan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betriebsverkaufseinrichtungen nicht zulässig sind.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung gemäß § 9 BauNVO ein 7,3 ha großes Industriegebiet festgesetzt. Die Bandbreite der im Industriegebiet zulässigen Industriebetriebe wird wie bereits im B-Plan Nr. 23.1 in Teil B des Bebauungsplanes aus Gründen des Immissionsschutzes eingeschränkt (vgl. Kapitel 10 Immissionsschutz). Aufgrund einer veränderten Anlagenplanung hat sich die Fläche des Industriegebietes im Vergleich zu dem B-Planentwurf aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren um 0,1 ha leicht vergrößert (Vorentwurf August 2013: 7,2 ha; Entwurf Januar 2014: 7,3 ha).

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Verlängerung der bereits im B-Plan Nr. 23.1 festgesetzten und dort auch hergestellten öffentlichen HAUPTerschließungsstraße „Lindhorst“, die im südlichen Verlauf an die B 5 heran führt (Detaillierte Aussagen zur verkehrlichen Erschließungsplanung sind im Kapitel 7.1 vermerkt.). Die geplante Verlängerung der HAUPTerschließungsstraße „Lindhorst“ nebst Ein- bzw. Ausfahrt in das Industriegebiet (0,53 ha) wird zusammen mit einem parallel verlaufenden Wassergraben, der hauptsächlich eine Regenrückhaltefunktion erfüllt, einen gebietsprägenden, straßenbegleitenden Grünzug bilden, der grob in Südwest-Nordost-Richtung durch das westliche Plangebiet verläuft und an den vorhandenen Straßenverlauf anknüpft. Dieser straßenbegleitende Grünzug soll lediglich durch eine Zufahrt zur geplanten Anlagenerweiterung unterbrochen werden. Ferner wird die öffentliche Verkehrsfläche leicht nach Westen verschwenkt, damit das bestehende Grabensystem für die geplante Regenrückhaltefunktion genutzt wird und eine ausreichende Grabenrandfläche oberhalb der Grabenböschung verbleibt.

In Teil B des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass im Industriegebiet keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Ausnahmsweise können Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zugelassen werden, wenn diese in direkter funktionaler Verbindung und räumlicher Zuordnung zu einem im Plangebiet ansässigen Industrie- oder Gewerbebetrieb stehen und wenn, dort die Produkte des Betriebes direkt verkauft werden. Durch diese Festsetzung soll ein weiterer Kaufkraftabzug von bestehenden Einzelhandelsstandorten, insbesondere aus der Boizenburger Altstadt, dem historischen Stadtzentrum, verhindert werden. Außerdem sollen die mit erheblichem Aufwand geschaffenen Industrieflächen nicht durch Einzelhandelseinrichtungen "zweckentfremdet" werden, da es erklärtes Ziel der Stadt ist, in diesen Flächen vorrangig produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln. Durch die Festsetzung wird der Direktverkauf in einem verträglichen Rahmen ermöglicht, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Boizenburg/Elbe zu beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen festgelegt.

Aufgrund der geplanten Betriebsabläufe im Industriegebiet und der Notwendigkeit einer vollständigen Umfahrung der Produktionshallen (bspw. Feuerwehrumfahrt), die im Zuge der Anlagenerweiterung des ansässigen Betriebes erforderlich sind, ist mit einer hohen baulichen Ausnutzung des Industriegebietes zu rechnen. Weiterhin ist es in Industriegebieten sinnvoll, die Freiflächen so zu versiegeln, so dass in Havariefällen auslaufende Stoffe nicht zu Bodenverunreinigungen führen können. Dieses ist im Plangebiet besonders wichtig, da dort ein hoher Grundwasserstand vorhanden ist. Mögliche Gehölzpflanzungen, insbesondere Bäume, sollen so weit von den neuen Lager- und Produktionsstätten entfernt sein, dass es z. B. durch Pollenflug, Vögel etc. nicht zu Verunreinigungen der Lebensmittelrohstoffe kommen kann.

In dem großen Teil des Industriegebietes, im Baufeld Nr. 1 wo die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird, ist eine nochmalige Überschreitung der GRZ durch weitere bauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Die 20 v. H. nicht versiegelbare Flächen können insbesondere an den Gebietsrändern, wie zu Beispiel an der Seite zum Lindhorst, kleinere begrünte Randflächen sein. Dementsprechend wird im Teil B festgesetzt, dass eine darüber hinausgehende Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Baufeld Nr. 1 nicht zulässig ist.

Im Baufeld Nr. 2, wo ein Hochregallager geplant ist, wird durch eine textliche Festsetzung in Teil B bestimmt, dass dort eine GRZ von 1,0 zulässig ist. Eine Überschreitung der Höchstgrenze von 0,8 ist hier aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich, da in diesem Bau-feld ein Logistikzentrum mit einem Hochregallager innerhalb eines Gebäudekomplexes liegen soll, welches über bauliche Brückenkonstruktionen mit dem neuen Hallenkomplex im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23.1 verbunden werden soll.

Es ist anzumerken, dass die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch bei dieser Planung entsprechend berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die Grundstücke in dem Plangebiet 23.1 und 23.3 werden grundbuchlich zusammengeführt, so dass dort keine Abstandsflächen der neuen Gebäude gegenüber einer Grundstücksgrenze einzuhalten sind.

Die nach LBO erforderliche Abstandsfläche von 0,2 H in Industriegebieten können bei der späteren Anlagenplanung bei Gebäuden desselben Betriebs unterschritten werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Sicherung ausreichender Sozialabstände nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist nicht zu befürchten, da um den geplanten Gebäudekomplex (hier: Logistikzentrum mit einem Hochregallager), welcher über bauliche Brückenkonstruktionen mit dem neuen Hallenkomplex im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23.1 verbunden werden soll, eine Feuerwehrumfahrt vorgesehen ist. Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften analog der Anlagenplanung / Bauweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden. Der konkrete Verlauf der Feuerwehrumfahrt wird dann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Belange des Brandschutzes werden daher als gewährleistet angesehen.

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung des künftigen Hallenkomplexes/Hochregallagers kann über die Außenwände der höheren baulichen Anlagen erfolgen, die in Richtung Norden, Westen und Osten zu öffentlichen Freiflächen bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgerichtet sind, so dass ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsmöglichkeiten vorhanden sind. Aus den eben genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung des ansässigen Süßwarenbetriebes keine ungesunden Arbeitsverhältnisse / unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im gesamten Plangebiet befinden sich insgesamt 2,84 ha Flächen (= 28.415 qm), die als öffentliche oder private Grünflächen (5.210 qm), als SPE-Fläche (4.990 qm) oder als Wasserflächen (18.215 qm) festgesetzt sind, dies entspricht ca. 27 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Dadurch wird deutlich, dass auch dieses Planvorhaben im Boizenburger Industriegebiet ein stark eingegrüntes Industriegebiet darstellt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Entwässerungsgräben, die parallel zur Haupteerschließung „Lindhorst“ und der südlich angrenzenden B 5 zukünftig verlaufen sollen, sind in ihrer Größe so bemessen, dass innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgräben beidseitig ein Grabenbegleitgrün hergestellt werden kann. Zwischen dem Industriegebiet und der SPE-Fläche im Südosten (zur B 5 gelegen) wird eine dem Industriegebiet zugeordnete 5.055 qm große private Grünfläche (GF 1) festgesetzt, in der ein 9.000 qm großes naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt wird. Die gestalterisch wünschenswerte Eingrünung des Industriegebietes wird durch die im Südosten 4.990 qm große festgesetzte SPE-Fläche, wo Gehölzpflanzungen vorgesehen sind, durch die im Westen und Osten straßenbegleitenden Entwässerungsgräben (EWG 1,2 und 3), die hauptsächlich eine Regenrückhaltefunktion erfüllen, mit einem Grabenbegleitgrün sichergestellt. Wie in dem südlich angrenzenden Gebiet des B-Planes 23.1 wird die B-5-Grabenparallele SPE-Fläche im Eigentum der Stadt Boizenburg/Elbe verbleiben. Vor der Grenze zum B-Plangebiet 23.1 und zwischen den SPE-Flächen (aus den B-Plangebieten 23.1 und 23.3) eine 155 große öffentliche Grünfläche (GF 2) festgesetzt wird, damit – falls erforderlich – hier entsprechende Versorgungsleitungen verlegt werden können und über diese gehölzfreie Zwischenfläche bei Bedarf der Randstreifen zur Grabenreinigung mit Fahrzeugen erreichbar ist.

Die Festsetzungen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich zum einen an den Vorgaben aus dem südlich angrenzenden B-Plan Nr. 23.1 und zum anderen an den Nutzungsanforderungen des dort zur Ansiedlung vorgesehenen Industriebetriebes.

Im Industriegebiet werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen unterschiedliche Nutzungs- und Produktionsbereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an die bauliche Höhe durch eine Knödellinie (Abgrenzungslinie) voneinander getrennt (Baufeld Nr. 1 und Nr. 2).

Da das Gelände, wie im B-Plan Nr. 23.1, noch um ca. 1,0 bis 1,5 m aufgehöhht werden muss und um einen Sicherheitspuffer im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zu gewährleisten, dürfen die baulichen Anlagen in dem festgesetzten Industriegebiet eine Gesamthöhe (Dachoberkante) von 16,0 m über den in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Höhenbezugspunkt (12,88 m ü HN) nicht überschreiten.

Die vorliegende Anlagenplanung für das geplante Industriegebiet sieht vor, dass die betrieblichen Erweiterungen in zwei Bauabschnitten realisiert werden sollen. Im Rahmen des ersten Bauabschnitts soll in einer Tiefe von 65,0 m und einer Länge von 175,0 m das Logistikzentrum mit der Möglichkeit zum Bau eines Hochregallagers umgesetzt werden, welches über Brückenkonstruktionen mit der Hallenerweiterung im B-Plan 23.1 verbunden werden soll. Die erforderlichen neuen Verladestationen werden an der Westseite des geplanten Logistikzentrums errichtet. Der dazugehörige asphaltierte Rangier- und Verladeplatz soll vorgelagert vor den Verladestationen errichtet werden. Aus hygienischen Gründen werden die Verladestationen „eingehaust“, was gleichzeitig zur Lärminderung beiträgt, so dass davon auszugehen ist, dass kein Lärm nach außen dringen wird.

Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts ist im nördlichen Bereich des Industriegebietes ein Hallenkomplex mit drei parallelen Hallenschiffen vorgesehen. In einer Tiefe von jeweils 31,0 m und einer Länge von 300,0 m können dort neben weiteren Produktionslinien auch Nebenräume, Verwaltungs- und Sozialräume oder Labor- und Arbeitsräume errichtet werden. Des Weiteren besteht hier auch die Möglichkeit einen kleinen zusätzlichen Ausstellungs- und Verkaufsbereich zum Verkauf der im Werk produzierten Süßwaren einzurichten, der über die interne Erschließung im Industriegebiet einen direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche „Lindhorst“ erhält. Eine beispielhafte Anordnung der geplanten Gebäude kann der Abbildung 2 entnommen werden.

Aus der vorliegenden Anlagenerweiterung der dort ansässigen Firma wird ersichtlich, dass in der Südostecke des geplanten Industriegebietes eine zusätzliche Erweiterungsfläche vorgesehen ist, die jedoch zu Planungsbeginn noch nicht in Anspruch genommen wird.

Es wird der Hinweis gegeben, dass zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung noch nicht endgültig feststeht, welche Gesamtgrößen (Länge, Breite, Höhe,) die einzelnen Produktionshallen haben werden und wo genau das Hochregallager anschließen wird. Daher wird die Festsetzung getroffen, dass im GI-Gebiet der Bau von baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 16,0 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt grundsätzlich möglich ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 16,0 m orientiert sich an den Vorgaben aus dem südlich angrenzenden B-Plan Nr. 23.1. Darüber hinaus wird in Teil B festgesetzt, dass als Ausnahme auf einer Grundfläche von maximal 7.000 qm - ausschließlich im Baufeld Nr. 2 - ein Hochregallager errichtet werden darf, welches dann eine Höhe von bis zu maximal 38,0 m über den in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Höhenbezugspunkt haben darf. Somit ist sichergestellt, dass dieses rund 22,0 m über die sonstige zulässige Gebäudehöhe hinausragende Hochregallager in seiner Dimensionierung eingegrenzt wird und nicht das gesamte 15.300 qm große Baufeld 2 umfasst.

Falls die im Jahr 2015 für das Industriegebiet zur Ansiedlung vorgesehene Anlagenerweiterung im Plangebiet nicht realisiert wird, entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe von

etwa 16,0 m über die zukünftige Geländehöhe den Anforderungen einer großen Bandbreite von Gewerbe- und Industriebetrieben, so dass diese Bauleitplanung nicht nochmals grundlegend geändert werden müssten.

6.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Neben den Entwässerungsgräben (EWG 1 und 2), die östlich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche „Lindhorst“ verlaufen, ist beidseitig so viel Platz vorhanden, das später ein Grabenbegleitgrün hergestellt werden kann. 25,0 m von der Grenze des GI-Gebietes wird die Baugrenze festgesetzt, so dass vor dem dort geplanten Logistikzentrum und der nördlich angrenzenden Hallenerweiterung ausreichend Abstell-, Rangier- und Verladeflächen für die LKW zur Verfügung stehen. Zur nordöstlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 15,0 m festgesetzt, um eine problemlose Umfahrung der Werkanlagen durch die Feuerwehr zu ermöglichen. Die „Spitze“ des Baufensters im Südosten des Industriegebietes ist 60,0 m von der zu Planungsbeginn vorhandenen Fahrbahnkante der Bundesstraße 5 entfernt.

Die Baugrenzen liegen damit deutlich außerhalb der 20 m-Anbaufreihaltezone der Bundesstraße und ebenso außerhalb der 40 m-Anbaubeschränkungszone, in der bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes errichtet werden dürfen. Somit werden die Abstandregelungen nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz im Rahmen dieses Planvorhaben eingehalten.

Durch die genannten Festsetzungen soll der angestrebte Gebietscharakter eines im Übergangsbereich zwischen bestehenden Siedlungsflächen und der freien Landschaft gelegenen, vergleichsweise weiträumigen und durchgrünten Industriegebietes unterstrichen werden.

Da Gewerbe- und Industriebauten in vielen Fällen länger sind als 50 m, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung gegenüber der offenen Bauweise besteht darin, dass auch Gebäude von über 50 m Länge zulässig sind. Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23.1 eine Verknüpfung der Baugrenzen erfolgt.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Seit der Fertigstellung der Umgehungsstraße in den 1990er Jahren, wird die Bundesstraße 5 um die Stadt Boizenburg/Elbe herumgeführt und trifft direkt südlich des Industriegebietes „Gammwiese“ wieder auf die historische Straßentrasse. Das Plangebiet, welches über eine Verlängerung der vorhandenen Hapterschließungsstraße „Lindhorst“ erschlossen werden soll, ist über die Bundesstraßen B 5 und B 195 gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die knapp 20 km nördlich von Boizenburg/Elbe verlaufende Bundesautobahn 24 ist u.a. über die Bundesstraße 195 direkt zu erreichen. Über die Bundesstraße 5 und die Bundesstraße 209 (Elbbrücke Lauenburg) besteht außerdem eine gute Straßenverbindung nach Niedersachsen.

Die vorgesehene Verlängerung der Hapterschließungsstraße soll am Bestand orientiert durchgeführt werden. Demnach sind hier eine 6,50 m breite Fahrbahn, ein 2,50 m breiter Parkstreifen und ein zusätzlicher 2,50 m breiter Gehweg vorgesehen. Zwischen Parkplatztaschen und dem Gehweg, die parallel zur Fahrbahn angeordnet werden, könnten straßenbegleitende Ge-

hölze gepflanzt werden. Damit nach dem Abzweig auf das nördliche Grundstück des neu geplanten Industriegebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein Wendekreis (bspw. für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) planungsrechtlich zulässig ist, wird die öffentliche Verkehrsfläche „Lindhorst“ in Richtung Nordwest leicht aufgeweitet. Über eine textliche Festsetzung wird dann sichergestellt, dass nicht der komplette Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche versiegelt werden darf, sondern nur der Teil, der für die „eigentliche“ Erschließung unter Berücksichtigung eines „Puffers“ erforderlich ist. Diese versiegelte Fläche wird dann in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Planvorhabens mit aufgenommen.

Am 22.04.2014 hat die Stadtvertretung Boizenburg/Elbe beschlossen, nördlich angrenzend an den B-Plan 23.3 den Bebauungsplan Nr. 23.4 aufzustellen, mit dem gesamten Bereich nördlich der B-Pläne 23.2 und 23.3, bis an die nördliche Stadtgrenze. Somit wird auch dieser im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellter Bereich verbindlich überplant. In diesem Zusammenhang wird auch die Verlängerung der Erschließungsstraße „Lindhorst“ in Richtung Norden projektiert. Sollte es nun übergangsweise erforderlich werden, am zwischenzeitlichen „Nordende“ des Straßenabschnittes im Bereich des B-Plans 23.3 eine Wendefläche u.a. für Sattelzüge zu schaffen, kann in Richtung Westen, über die als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche hinaus, eine weitere provisorische Verbreiterung erfolgen, da diese Flächen vollständig im Eigentum der Stadt Boizenburg/Elbe sind.

Auf die Festsetzung eigenständiger privater Verkehrsflächen als Stellplatzflächen oder eine konkrete Standortfestlegung innerhalb des Industriegebietes wird verzichtet. Dieses bietet einerseits die Möglichkeit, die für die Erweiterung des ansässigen Industriebetriebes erforderlichen Stellplätze entweder vollständig im südwestlichen Teil des Industriegebietes anzuordnen, oder alternativ südlich der bestehenden Parkplätze im Geltungsbereich des B-Planes 23.1 im Teil des Gewerbegebietes anzuordnen, um dann im neuen Industriegebiet Platz für zusätzliche Betriebserweiterungen anbieten zu können.

7.2 Technische Infrastruktur

7.2.1 Oberflächenentwässerung

Der Bereich des Industriegebietes „Gammwiese“ wird durch den Gammgraben und einige weitere offene Gräben entwässert. Der „Gammgraben“ ist ein Gewässer II. Ordnung und wird vom Wasser- und Bodenverband „Boize-Sude-Schaale“ bewirtschaftet. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der unveränderbaren Höhenlage des einzigen Vorfluters Gammgraben ist nur eine oberflächennahe Entwässerung möglich. Deshalb sieht das im Jahr 2001 erarbeitete Gesamtkonzept für das Industriegebiet „Gammwiese“ vor, dass das bestehende Grabensystem grundsätzlich erhalten und für die Entwässerung des Industriegebietes genutzt werden soll. Um durchgehend nutzbare Flächeneinheiten in ausreichender Größe schaffen zu können, müssen bei der Umsetzung des erarbeiteten Gesamtkonzeptes allerdings einen Teil der Gräben verlegt werden. Ferner sollen die Gräben aufgeweitet und für die Regenrückhaltung genutzt werden da die im Westen des B-Plangebietes 23.2 vorhandene und genehmigte Einleitmenge vom Niederschlagswasser (als Max-Wert pro Stunde) nicht erhöht werden kann. Daher ist es erforderlich, auch im Gebiet des B-Plans 23.3 die Rückstauf Flächen für das Niederschlagswasser zu vergrößern, damit die genehmigte maximale Einleitmenge in den Gammgraben eingehalten wird. Aus den aufgeweiteten Gräben kann im Notfall zudem ein Teil des benötigten Löschwassers entnommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.3 soll der parallel zur geplanten Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende Entwässerungsgraben (EWG 1 und 2) aufgeweitet werden. Zusätzlich wird an der südöstlichen Grenze des Plangebietes (parallel zur B 5) und am Rande der vorhandenen Grünflächen parallel zur B 5 eine Entwässerungsfläche

(EWG 3) festgesetzt, in der der bestehende Wasserlauf verlängert werden könnte. Im Bedarfsfall soll hier das gesammelte Niederschlagswasser von den angrenzenden Flächen vorübergehend gespeichert werden. Des Weiteren ist auf der Ostseite des Plangebietes in der privaten Grünfläche, die dem Industriegebiet zugeordnet wird, ein neues Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das auf dem Flurstück 9/5 gelegene Regenrückhaltebecken, welches im Zusammenhang mit Neubau der Bundesstraße 5 entstanden ist, bleibt unverändert erhalten.

Das von den öffentlichen Straßenflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23.3 abfließende Niederschlagswasser soll in die straßenbegleitenden Entwässerungsgräben (EWG 1 und 2) geführt werden. Das auf den privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen gesammelte, unbelastete Regenwasser wird ebenfalls in Entwässerungsgräben bzw. ins neu geplante Regenrückhaltebecken geleitet. Nach aktuellem Planungsstand werden die EWG 1 und 2 aufgeweitet, 1,50 m bis maximal 2,0 m tief ausgebaggert und mit einer Böschungskante von 1:1,5 bis 1:2 hergestellt.

Die vorliegenden Berechnungsergebnisse bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung basieren auf den aktuellen Entwurf der Planzeichnung. Im Ergebnis dieser Berechnungen ist hervorzuheben an, dass die unbelastete Regenwassermenge vom westlichen Teilbereich des Plangebietes - bis zu einer Grundstückstiefe von 150 m - ohne Drosslung je zur Hälfte an die neu herzustellenden straßenbegleitenden Entwässerungsgräben (EWG 1 und 2) - parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche „Lindhorst“ - abgegeben werden kann. Die unbelastete Regenwassermenge vom östlichen Teilbereich des B-Plangebietes soll an der Ostseite (in Richtung B5) in das neue Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Aufgrund der hohen Versiegelung im B-Plan Nr. 23.3 wird hierfür ein Regenrückhaltebecken benötigt, welches eine Grundfläche von mindestens 7.500 qm vorzuweisen hat und voraussichtlich knapp zwei Meter tief ausgebaggert wird. Bei einer Böschungsneigung von 1:2 bzw. 1:3 muss das neue RRB insgesamt 8.400 qm bzw. 8.850 qm groß sein. Folglich wird im Rahmen des B-Planverfahrens in der Planzeichnung ein 9.000 qm großes RRB festgesetzt, so dass bei der späteren Ausführungsplanung ein gewisses Maß an Flexibilität erhalten bleibt. Dieses neu geplante RRB soll mittels einer Überlaufleitung mit einer Drosslung an den bereits vorhandenen Entwässerungsgraben, der parallel zur B5 verläuft und nach aktuellem Planungsstand vorerst nicht verlängert werden muss, angeschlossen werden. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserableitung wurde darauf geachtet, dass der Gammgraben die Vorflut bildet und die Einleitmengen in den Gammgraben aus dem gesamten Plangebiet des B-Plan Nr. 23 durch die bereits vorhandene Drosslung an der Einleitstelle 6 (am Westrand des B-Planes 23.2) auf 108 l/s begrenzt ist. Nach Angaben des Fachplaners werden die von der unteren Wasserbehörde genehmigten Einleitmengen von 108 l/s an der Einleitstelle durch die geplante Regenwasserbewirtschaftung nicht überschritten. Darüber hinaus können die Böschungswinkel des neuen RRB variable gestaltet werden, so dass eine naturnahe Gestaltung des neuen RRB grundsätzlich möglich ist.

Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23.3 in der Nähe des Winterpolders Boizenburg liegt und zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gehört. Dieser Winterpolder schützt gegen das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 1983 mit einer Höhe von 10,60 m NHN am Pegel Boizenburg. Des Weiteren sind ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe nicht auszuschließen. Im Hochwasserfall ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Bei länger andauernden Hochwasserereignissen der Elbe kommt es verstärkt zum auftretenden Qualmwasser, auch im Plangebiet. Durch die Erhöhung des Geländes der Bauflächen um 1,0 bis 1,5 m und das Vorhandensein ausreichender Aufstauflächen sind die Baugebiete und die Verkehrsflächen im Plangebiet nicht hochwassergefährdet. Unter Beachtung dieser Hinweise bestehen aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt bezüglich des Hochwasserschutzes grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 23.3 der Stadt Boizenburg für den Bereich „Industriegebiet Gammwiese- Nord“.

7.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Bezüglich der Klärung des Schmutzwassers sowohl aus dem bestehenden Süßwarenbetrieb (Halle 1 und 2), wie aus der neu geplanten Produktionshalle (Halle 3 und 4) sieht das vorliegende Konzept eine Anlage zur Vorklärung des Schmutzwassers vor. Diese Anlage soll südwestlich der heutigen Produktionsstätte von Sweet-Tec errichtet werden. Der dafür geplante Bereich wird zu Planungsbeginn im Bestand als unbefestigter Bedarfsparkplatz von Sweet-Tec-Mitarbeitern genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 23.1 weist diesen Bereich baurechtlich als Gewerbegebiet aus. Die konzipierte Vorklärungsanlage ist innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23.1 festgesetzten Gewerbegebietes vorgesehen. Darüber hinaus wird dort auch eine Reservefläche für eine Klärwerkserweiterung für weiteres Schmutzwasser aus dem Gebiet des zukünftigen B-Planes Nr. 23.3 vorgehalten. In der Zukunft wird dieser Bereich ausschließlich für eine Vorklärungsanlage der Bebauungspläne Nr. 23.1 und 23.3 reserviert. Aus diesem Grund wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB für die Vorklärungsanlage eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass vorgeklärte Schmutzwasser aus der heutigen und zukünftigen Produktionsstätte(n) von Sweet-Tec nebst Logistikzentrum in die südlich der Bundesstraße 5, direkt am Gammgraben liegende, städtische Kläranlage eingeleitet wird.

7.2.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das zentrale Netz der Versorgungsbetrieb Elbe GmbH erfolgen. Parallel zum B-Plan-Verfahren wird im Rahmen der Erschließungsfachplanung eine Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen.

7.2.4 Löschwasserversorgung

Im Falle eines Feuers auf dem Industriegelände oder in dessen unmittelbarer Nähe kann im Notfall eine bestimmte Menge Wasser aus dem südlich angrenzenden Regenrückhaltebecken und aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Im Rahmen der Realisierung der Anlagenerweiterung wird in Bezug auf die Löschwasserversorgung auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V).
2. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 3.200 l/min (192 m³/h) in Industriegebieten über 2 Stunden ist sicherzustellen und nachzuweisen. Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.
3. Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz, wird darauf verwiesen, dass die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz über das Hydrantensystem, durch den Trinkwasserversorger zu bestätigen ist.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist über mehrere Varianten möglich, die auch kombiniert werden könnten. Im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, in welchem Umfang die vorhandene Löschwasservorhaltung ggf. erweitert werden muss. Die zusätzlichen Löschwassermengen, die im Rahmen der geplanten Anlagenerweiterung vorzuhalten sind, könnten beispielsweise über entsprechende Hochbehälter (Wassertanks) bereitgestellt werden. Des Weiteren könnte im Notfall zusätzlich aus den bereits vorhandenen offenen Wasserläufen Löschwasser entnommen werden. Nach aktuellem Stand der

Anlagenplanung soll das neue Hochregallager mit einer Spinkleranlage ausgestattet werden und am südöstlichen Ende der geplanten Anlagenerweiterung zusätzliche Hochbehälter mit entsprechenden Löschwassermengen errichtet werden. Die Wasserbevorratung für die Spinkleranlage im Hochregallager soll über in ein Stahlsegmentbehälter erfolgen, der im oder am Gebäude des Hochregallagers errichtet werden soll. Die alternative Sicherstellung des Löschwassers (Sprinklerwassers) über das neu geplante Regenrückhaltebecken ist - bei einer Wassertiefe von 2 m - möglich, jedoch wird diese Variante als kostenintensiver und aufwändiger erachtet und daher nach aktuellem Planungsstand nicht weiterverfolgt. Eine potenzielle Umsetzung dieser skizzierten Maßnahme wäre mit den zuständigen Behörden (bspw. FD 68 Natur- und Umweltschutz und FD 32 Ordnung) frühzeitig abzustimmen.

7.2.5 Energieversorgung

Das geplante Industriegebiet kann über den lokalen Versorgungsbetrieb Elbe an das Stromversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Versorgung mit Erdgas kann ebenfalls durch den Versorgungsbetrieb Elbe erfolgen. Parallel zum B-Plan-Verfahren werden im Rahmen der Erschließungsfachplanungen Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern geführt.

8.0 Belange des Denkmalschutzes

Nach aktuellem Kenntnisstand werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“ durch das Planvorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale berührt. Dies wird mit Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde vom 7.11.2013 und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 5.11.2013 aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren bestätigt. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, sind im Rahmen der Ausführungsplanung folgende Hinweise zu beachten:

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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9.0 Munitionsbelastung / Altlasten

Gemäß Schreiben des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 30.09.2013 bestehen nach aktuellem Kenntnisstand gegen das Planvorhaben keine Bedenken. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich. Das LPBK M-V wurde im Verfahren beteiligt und empfiehlt gegebenenfalls vor der Bauausführung im Plangebiet ein Auskunftersuchen.

Vorsorglich werden folgende Hinweise gegeben:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

Bezüglich der Altlastenthematik ist anzumerken, dass nach heutigem Stand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt sind.

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderung oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) dazu verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

10.0 Immissionsschutz

10.1 Schall

Auf Grundlage der früheren schalltechnischen Untersuchungen aus den Jahren 2002 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.1, Gutachten Nr. 02-08-11) und 2008 (Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 18.1 und Nr. 23.2, Gutachten Nr. 08-06-5) hat das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Völker Ziegler aus Moßlitz eine Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 23.3 erstellt (Gutachten Nr. 13.12-2, Stand Dezember 2013).

Im Rahmen dessen wurden die durch das geplante Logistikzentrum entstehenden Lärmimmissionen prognostiziert und auf der Grundlage der vorhandenen Geräuschkontingentierung beurteilt. In den vorherigen o.g. schalltechnischen Untersuchungen wurden Geräuschkontingentierungen des Industriegebietes „Gammwiese“ vorgenommen. Dabei wurden auch die in der Umgebung des B-Plan-Geltungsbereiches Nr. 23.3 vorhandenen bzw. geplanten Industrie- und Gewerbeflächen berücksichtigt. Basierend der Prognosen wurden für die benachbarten B-Plan-Gebiete Nr. 23.1 und Nr. 23.2 Lärmkontingente festgelegt. Damit eine Vergleichbarkeit mit der früher üblichen Vorgehensweise im Erstgutachten des Jahres 2002 ermittelten Lärmemissionskontingente für den Bebauungsplan Nr. 23.1 gewahrt wird, wurde im Folgegutachten aus dem Jahr 2008 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 und nun auch im aktuellen Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.3 von der im Jahr 2006

erschienenen DIN 45691 Geräuschkontingentierung abgewichen¹. Des Weiteren wurde im Verlauf der Prognose weiterhin die Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie die Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer Emissionshöhe von 1 m und einer Immissionshöhe von 5 m (1. Obergeschoss) berücksichtigt. Das Raumwinkel- bzw. das Richtwirkungsmaß wird mit einer Richtwirkungskorrektur ($D_C = 3$ dB) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung angesetzt. Sonstige Parameter der Schallausbreitung (Abschirmungen durch Hindernisse, Reflexionen, meteorologische Korrektur) werden im Rahmen der Prognose nicht in Ansatz gebracht. Der Schallgutachter gibt den Hinweis, dass es sich bei den auf diese Art und Weise berechneten Emissionskontingenten um immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel mit der Einheit dB(A)/m² handelt. (vgl. Ziegler 2013, S. 4f.)

Ferner zeigten die durchgeführten Berechnungen auf, dass für die Industrie- und Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 23.1 und Nr. 23.2 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von $L_W = 65$ dB(A)/m² am Tag und $L_W = 52$ dB(A)/m² in der Nacht ermittelt wurden. Die gleichen Werte wurden dem optionalen Erweiterungsgebiet im Nordwesten zugeordnet. Das Erweiterungsgebiet im Nordosten (in dem der Bebauungsplan Nr. 23.3 liegt) wurde am Tag ebenfalls mit $L_W = 65$ dB(A)/m², in der Nacht jedoch zum Schutz der Ortslage Neu Gülze mit einem abgesenkten Wert von $L_W = 48$ dB(A)/m² belegt. Nach Auffassung des Schallgutachters sollte die bisherige Kontingentierungssystematik unverändert beibehalten. (vgl. Ziegler 2013, S. 6)

Im Folgenden werden die Berechnungsmethodik sowie die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung zusammenfassend dargestellt:

„Beurteilungsgrundlage für gewerbliche und industrielle Lärmimmissionen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Nach TA Lärm werden Beurteilungspegel bestimmt als Mittelwert für die Summe der in den Beurteilungszeiten einwirkenden Geräusche, die von dem Anlagengelände ausgehen. In die Berechnung der Beurteilungspegel fließen die Höhe der Lärmimmissionen, die Einwirkzeit und -dauer, die Impulshaltigkeit und die Ton-/Informationshaltigkeit ein.“

Der Tag-Beurteilungspegel bezieht sich auf den 16-stündigen Bezugszeitraum von 06:00 - 22:00 Uhr. Für die Betriebsaktivitäten in den Ruhezeiten werktags 06:00 - 07:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr bzw. an Sonn- und Feiertagen 06:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr wird in Wohngebieten ein Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) erhoben. In der Bezugszeit nachts (22:00 - 06:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend.

Nach TA Lärm ist zur Bestimmung des Zuschlages für die Impulshaltigkeit der zu beurteilenden Geräusche das Taktmaximalpegelverfahren anzuwenden bzw. können bei Prognosen pauschale Impulszuschläge von $K_I = 3$ dB oder $K_I = 6$ dB je nach Auffälligkeit bei der Bildung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden, sofern keine näheren Informationen über die Impulshaltigkeit vorliegen. Treten in einem Geräusch am Immissionsort ein oder mehrere Einzeltöne deutlich hörbar hervor oder ist das Geräusch informationshaltig, so ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag von $K_T = 3$ dB oder $K_T = 6$ dB bei der Bildung des Beurteilungspegels hinzuzurechnen.

Die für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsorte liegen nach TA Lärm

¹ Dies führt zwar zu numerisch abweichenden Geräuschkontingenten, hat jedoch keine praktischen Auswirkungen, sofern bei der späteren Ermittlung der Geräuschimmissionskontingente das gleiche Berechnungsverfahren wie bei der Bestimmung der Emissionskontingente angewendet wird (um dies sicherzustellen, wird im Festsetzungsvorschlag auf den rechnerischen Zusammenhang zwischen den Emissions- und Immissionskontingenten eingegangen).

- bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte der geöffneten Fenster der vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Räume
- bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung durch die nach TA Lärm zu beurteilenden Anlagen folgende gebietsabhängige Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

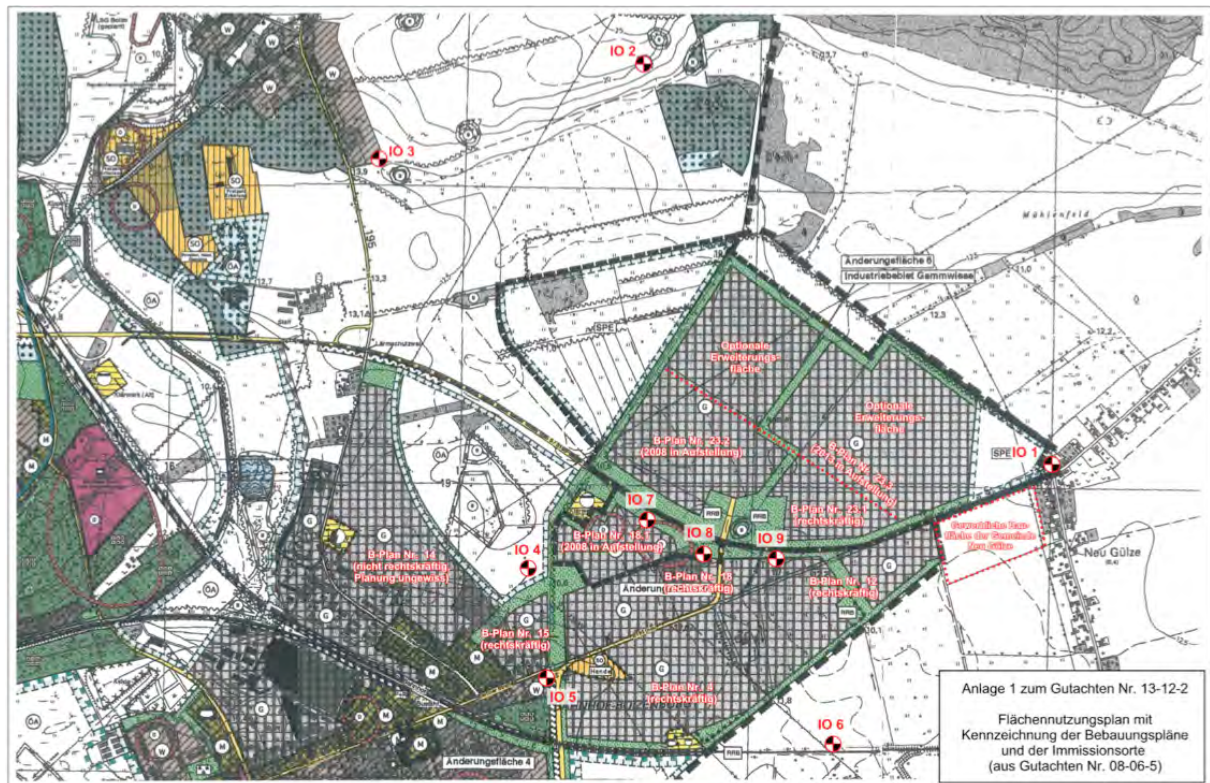
	Tag 06:00 – 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 – 06:00 Uhr dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Dorf-, Mischgebiete (MD, MI)	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	35

Tabelle 1: einzuhaltende Immissionsrichtwerte (Quelle: Ziegler 2013)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Art der in der obigen Tabelle bezeichneten Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.“ (Ziegler 2013, S. 8f.)

Abb. 3: Lage der Immissionsorte (Quelle: Ziegler 2013)



Ausgehend von der vorliegenden Anlagenkonzeption wird vom der Schallgutachter berücksichtigt, dass sich der Eingang und Ausgang der Waren ausschließlich auf die Beurteilungszeit tags zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt. Des Weiteren wird mit Einrechnung der geplanten Anlagenerweiterung vom Hallenkomplex Sweet Tec I (Halle 3 + 4) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1 und der zusätzlichen Produktionslinie Sweet Tec II im B-Plan-Geltungsbereich von Nr. 23.3 beachtet, dass maximal 60 Lkw bzw. 120 An- und Abfahrten am Tag stattfinden können. Diese Fahrbewegungen wurden bei der gutachterlichen Untersuchung sicherheitshalber komplett dem neu geplanten Logistikzentrum zugeordnet (auch wenn Verladungen teilweise am vorhandenen Gebäude bzw. an dessen geplanter baulicher Erweiterung stattfinden sollen). (vgl. Ziegler 2013, S. 10)

„Auf der Grundlage von Literatur- und Erfahrungswerten werden die An- und Abfahrten sowie Rangiervorgänge mit $L_{W,1h} = 70 \text{ dB(A)}$ pro Meter Fahr-/Rangierweg eines Lkw sowie Verladungen an der nordwestlichen Seite des Logistikzentrums (Andockstationen) mit $L_{W,1h} = 100 \text{ dB(A)}$ pro Lkw in Ansatz gebracht. (...) Sonstige im Innern der Gebäude des Logistikzentrums entstehende Geräusche sind vernachlässigbar.

Die Schallemissionen beinhalten Zuschläge für Geräuschimpulse und etwaige Einzeltöne. Für anteilige Lkw-Fahrten und Verladungen in den Ruhezeiten 06:00 – 07:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr wird an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit Allgemeiner Wohngebiete ein Zuschlag von 2 dB(A) erhoben (der sich ergibt, wenn die Anlieferungen fiktiv gleichmäßig über 16 Stunden verteilt werden).

Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen nach DIN ISO 9613-2 mit A-bewerteten Summenpegeln bei der Frequenz 500 Hz und der Bodendämpfung A_{gr} nach Nr. 7.3.2. Das geplante Logistikzentrum und das vorhandene Produktionsgebäude Sweet Tec I incl. geplanter baulicher Erweiterung werden als abschirmende und reflektierende Objekte berücksichtigt. [...] Das optionale zusätzliche Produktionsgebäude Sweet Tec II wird sicherheitshalber im Hinblick auf eine Worst-Case-Betrachtung an IO 1 nicht in das Simulationsmodell eingegeben. (Ziegler 2013, S. 10)

Da die bisherige Kontingentierungssystematik unverändert beibehalten soll, sollte nach Auffassung des Schallgutachters der flächenbezogenen Schallleistungspegel im Bebauungsplan Nr. 23.3 wie folgt festgesetzt werden:

„Für die Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 23.3 werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt (Gliederung im Verhältnis zu sonstigen Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Boizenburg/Elbe):

Tag 06:00 – 22:00 Uhr	Nacht 22:00 – 06:00 Uhr
65 dB(A) / m ²	48 dB(A) / m ²

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Betriebsansiedlung, der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz und einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691:2006-12 auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.“ (Ziegler 2013, S. 7)

Entsprechend der Ergebnisse und Hinweise, die der schalltechnischen Untersuchung (Stand Dezember 2013) entnommen wurden, wird zusammenfassend konstatiert, dass die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Rahmenbedingungen unterschritten werden. *„Die Beurteilungspegel der für eine maximale Auslastung des Logistikzentrums nach geplanten und optionalen Produktionserweiterungen prognostizierten Lkw-Fahrten und Verladungen am Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr liegen unter den maximal zulässigen Werten, die sich aus den vorgeschlagenen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 23.3 ergeben.*

An allen Immissionsorten verbleiben Immissionsreserven, die Sicherheiten für die Prognose des Logistikzentrums darstellen (z.B. im Hinblick auf die im städtebaulichen Funktionsplan eingezeichnete potentielle Erweiterungsfläche in Richtung Osten) und die für die optionale Errichtung der zweiten Produktionslinie Sweet Tec II zur Verfügung stehen. Ein entsprechender Nachweis kann bei Bedarf im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Dies gilt bezüglich der Produktionserweiterung und des Logistikzentrums im Übrigen auch für eventuelle nächtliche Geräuschemissionen durch stationäre Anlagen wie Be- und Entlüftungen, Abluftventilatoren, Rückkühlanlagen etc. sowie für die Erweiterung der Produktionslinie Sweet Tec I im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1.“ (Ziegler 2013 S. 12)

10.2 Festsetzung auf Grundlage des Abstanderlasses NRW²

Um für die Wohn- bzw. Mischgebiete in der direkten Umgebung des geplanten Industriegebietes auch hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen einen ausreichenden Immissionsschutz sicherzustellen, werden in Teil B des Bebauungsplanes in Anlehnung an den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen bestimmte Betriebe und Anlagen ausgeschlossen. Die nächstgelegenen Wohn- und Mischgebiete liegen in etwa 500 m Entfernung vom B-Plan-Geltungsbereich 23.3 im Stadtteil Bahnhof bzw. in Neu Gülze.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen, die im Anhang 1 des Abstanderlasses NRW in den Abstandsklassen I (1.500 m), II (1.000 m) und III (700 m) aufgeführt sind, im Industriegebiet nicht zulässig sind. Ebenso sind vergleichbare Betriebe und Anlagen wie sie in den obigen Abstandsklassen aufgeführt sind, nicht zulässig.

11.0 Flächenbilanz

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches werden folgende Flächen festgesetzt:

Industriegebiet

Baufeld Nr. 1	57.750 qm
Baufeld Nr. 2	15.300 qm
Summe des Industriegebietes	73.050 qm

<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> (Lindhorst)	5.310 qm
---	-----------------

Grünflächen

Private Grünfläche (Umrandung, Regenrückhaltebecken)	5.055 qm
Öffentliche Grünfläche (südwestlich SPE-Fläche)	155 qm
Summe Grünflächen	5.210 qm

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

<i>Entwässerungsgraben (EWG) 1</i>	<i>1.970 qm</i>
<i>Entwässerungsgraben (EWG) 2</i>	<i>3.120 qm</i>
<i>Entwässerungsgraben (EWG) 3</i>	<i>4.125 qm</i>
<i>Regenrückhaltebecken (RRB)</i>	<i>9.000 qm</i>
Summe der RRB-Flächen	18.215 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen)	4.990 qm
Summe Plangebiet	106.775 qm

² Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ vom 6.6.2007 (Abstandserlass)

12.0 Planverfahren

Auf der Stadtvertretersitzung am 12.09.2013 wurde in öffentlicher Sitzung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese-Nord“ gefasst. Ebenfalls wurde auf der Sitzung am 12.09.2013 der Vorentwurf des B-Planes mit einer Darstellung der Planungskonzeption und der Grundzüge der beabsichtigten Planung als Grundlage für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde zudem die Anfrage zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes (schriftliches Scoping) durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem Umweltbericht dargestellt, der als gesonderter Teil der Begründung hinzugefügt wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 07.10.2013 bis zum 08.11.2013 im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe. Zudem wurde mit Schreiben vom 20.09.2013 die Verschickung der Entwurfsunterlagen an die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Auf der Stadtvertretersitzung am 13.03.2014 wurde über die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgetragenen Stellungnahmen beraten und auf Grundlage dessen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, so dass anschließend die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte.

Mit Schreiben vom 14.03.2014 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und die öffentliche Planentwurfsauslegung erfolgte in der Zeit vom 03.04.2014 bis zum 06.05.2014 im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe. Auf der Stadtvertretersitzung am 22.05.2014 ist die abschließende Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen geplant mit dann – ebenfalls am 22.05.2014 – zu fassendem Satzungsbeschluss.

Stand Mai 2014

Der Bürgermeister

Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-39 17 69 • 040-39 17 70
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
Dipl.-Ing. U. Schönherr, Dipl.-Ing. G. Schwingen MA, Dipl.-Geoökol. S. Stitz