

Stadt Boizenburg/Elbe

Textlichen Festsetzungen (Teil B) Bebauungsplan Nr. 23.3 „Industriegebiet Gammwiese Nord“

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Über die Festsetzungen 1.1 und 3.2 erfolgen Nutzungseinschränkungen im Industriegebiet.

1.1 Ausschluss von Nutzungen im Industriegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zugelassen werden, wenn diese in direkter räumlicher Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Industrie- und/oder Gewerbebetrieb stehen und wenn dort die Produkte des Betriebes direkt verkauft werden.

Ebenfalls sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

In dem Baufeld 1 des Industriegebietes ist die zulässige Überschreitung der durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bestimmten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen unzulässig.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das Baufeld 2 im Industriegebiet eine maximale Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

1.3 Gebäudehöhen im Industriegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäude in dem festgesetzten Industriegebiet dürfen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen eine Gesamthöhe von 16,0 m über dem in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bezugspunkt (BP) nicht überschreiten. Ausschließlich im Baufeld Nr. 2, wo ein Hochregallager errichtet werden soll, ist auf einer Grundfläche von maximal 7.000 qm eine Höhe der baulichen Anlagen von bis zu maximal 36,0 m über den in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

1.4 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche (12,88 m über HN).

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Industriegebiet wird eine vom § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Mit Ausnahme der Gebäudelänge gelten die übrigen Regelungen der offenen Bauweise.

2. Verkehrsfläche „Lindhorst“

(§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Eine Wendeanlage darf innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Höhe bzw. nördlich der Zufahrt zum geplanten Industriegebiet angelegt werden. Flächen, die nicht als Verkehrsfläche benötigt werden sind von Versiegelung freizuhalten. Es dürfen innerhalb der Verkehrsfläche „Lindhorst“ max. 2.625 qm zur äußeren Erschließung des Industriegebietes versiegelt werden.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in vollständigem Umfang innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu führen.

4. Immissionsschutz

4.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Die Fläche des B-Plan-Gebietes wird als Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der B-Plan setzt einzuhaltende flächenbezogenen Schalleistungspegel wie folgt fest:

tags	06.00 Uhr – 22.00 Uhr – 65 dB(A)
nachts	22.00 Uhr – 06.00 Uhr – 48 dB(A)

Grundlage der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im B-Plan ist das Gutachten Nr. 13-12-2 des Ingenieurbüros für Schallschutz ibs vom 19.12.2013.

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

3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

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.

4.2 Nutzungseinschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Betriebe und Anlagen, die im Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 6.6.2007 in den Abstandsklassen I (1.500 m), II (1.000 m) und III (700 m) geführt werden, sowie vergleichbare Betriebe und Anlagen, sind in dem Industriegebiet unzulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBO M-V)

1. Anlegen von Stellplätzen im Industriegebiet

Bei der Errichtung von notwendigen Stellplätzen für Pkw im Industriegebiet sind die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung mit mind. 2 cm breiten Fugen herzustellen). Dies gilt nicht für die als behindertengerechte Stellplätze anzulegenden Flächen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Bauzeitenregelung/Brutvogelschutz (V/M 2.1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Während der Hauptvogelbrutzeit vom 01.03. bis 31.07. eines Jahres sind Bau- und bauvorbereitende Maßnahmen unzulässig. Bei einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. und Umsetzung der Festsetzung III.4 entfällt die Bauzeitenregelung.

2. Biotopschutz (V/M 2.2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der im Westen des B-Plangebietes befindliche Graben FGB/SEL ist vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen zu schützen durch Erhalt der vorhandenen Ufer- und Röhrichtstrukturen. Als Ausnahme ist es zulässig bauliche Maßnahmen am Gewässer vorzunehmen, wenn die Ufer- und Röhrichtstrukturen fachgerecht wieder hergestellt werden.

3. Amphibienschutz (V/M 2.3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von Amphibienarten sind, sofern bauliche Maßnahmen am Graben FGB/SEL erforderlich werden, diese außerhalb der Amphibienlaichzeit durchzuführen (Laichzeit Februar-Juni).

Bei Baumaßnahmen am Graben FGB zur Amphibienwanderungszeit (Frühjahrswanderung Februar - April, je nach Witterung bzw. Abwanderung Jungtiere / Alttiere Juni bis Oktober) ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine Verluste eintreten können. Ggf. ist an sinnvoller Stelle ein Amphibienschutzzaun zu stellen und während der Wanderungszeit zu betreuen (Einsammeln und Umtragen der Tiere).

4. Brutflächenaufwertung Offenlandarten (CEF bzw. A/M 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es sind alternativ entweder 8 Feldlerchenfenster anzulegen oder 9,2 ha Intensivackerflächen in Extensivacker umzuwandeln.

Einzuhaltende Kriterien für Lerchenfenster:

- Je mindestens 20 qm Flächengröße
- Max. 2 Lerchenfenster pro ha
- Nicht geeignet sind Flächen in Windeignungsgebieten oder im Radius bis 500 m zu bestehenden WKA
- Nicht geeignet sind Flächen im Meidungsbereich der Feldlerche zu Strukturen (Gehölze, Wege, etc.). Als Mindestabstände sind zu Wegen mindestens 25 m und zu Gehölzen mindestens 50 m einzuhalten.
- Die Aufwertungsflächen dürfen nicht weiter als 5 km vom B-Plangeltungsbereich 23.3 entfernt liegen.
- Mais und Winterraps sind für die Anlage von Lerchenfenstern ungeeignet.

Einzuhaltende Kriterien für Extensivackerflächen:

- Der Anbau von Mais und Raps ist unzulässig.
- Auf der Hälfte der Flächen ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

5. Neuanlage eines naturnahes Kleingewässer (A/M 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Wasserwirtschaft (RRB) ist ein 9.000 qm großes naturnahes Kleingewässer anzulegen. Die Ufer sind als Böschungen mit geringen Böschungsneigungen von 1:3 oder kleiner (z.B. 1:5) herzustellen. Sofern eine Gewässerabdichtung erforderlich sein sollte, ist dies ausschließlich mit Naturmaterialien (z.B. Lehm) zu gewährleisten. Folien oder der Einsatz anderer naturferner Materialien ist unzulässig. Auf mindestens 1/4 der Uferflächen sind Röhrichte zu entwickeln.

6. Gehölzpflanzung und Saumstreifen innerhalb der SPE-Fläche (A/M 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der 4.990 qm großen SPE-Fläche im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ist ein 6m breiter Saumstreifen von Bepflanzung freizuhalten und der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Der Saumstreifen ist maximal einmal

jährlich zu mähen; der Mähzeitpunkt muss in der Zeit zwischen Juli und Februar liegen.

Auf der restlichen Fläche sind die Bepflanzungen wie folgt vorzunehmen: In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 1,4 qm Pflanzfläche sind Bäume der Artenliste 1 und Sträucher der Artenliste 2 in der jeweils dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 2 Sträuchern einzuhalten ist.

Die Pflanzreihen sollen im Abstand von 1,5m zueinander angelegt werden und der Abstand der Gehölze innerhalb der Reihe 1,0m betragen.

7. Gehölzpflanzung und Saumstreifen innerhalb der Grünfläche 1 (A/M 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Grünfläche 1 umschließt das neu anzulegende, naturnahe Kleingewässer (RRB). Das RRB ist innerhalb der Grünfläche mit einer mindestens 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke standortgerechter, heimischer Laubbäume und Sträucher der Artenlisten 1 und 2 zu umpflanzen. Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand innerhalb einer Reihe 1,5 m, jedes dritte Gehölz der gewässerzugewandten Seite soll ein Baum sein, alle weiteren können Sträucher sein. Weitere Flächen sind 1x jährlich ab Juli zu mähen.

Artenliste 1 Bäume für flächige Gehölzpflanzungen

Pflanzqualität: Heister, 2xv. mit Ballen, H 200 - 250

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 2 Sträucher für flächige Gehölzpflanzungen

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100 – 150

Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix sp. (Weidenarten)
Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

8. Schaffung hochwertiger Grabenstrukturen (A/M 5)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Saumstreifen rechts- und linksseitig der Entwässerungsgräben 1 und 2 sind nach Fertigstellung der Entwässerungsgräben max. 1 mal jährlich frühestens nach dem 31.07. eines Jahres zu mähen. Die gleiche zeitliche Einschränkung gilt für die Böschungs- und Pflege der Gewässeroberfläche bzw. -sohle.

9. Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland (A/M 6)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem Flurstück 9/58, Flur 23, Gemarkung Boizenburg nordöstlich des B-Plangeltungsbereiches ist auf einer Fläche von 27.480 qm die intensive Ackernutzung aufzugeben und extensives Grünland anzulegen.

Dazu ist ein Saatgut für eine artenreiche Extensivwiese einmalig auszubringen, die Fläche jährlich frühestens nach dem 30. Juni zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

Optional kann eine extensive Beweidung erfolgen. Dies bedeutet, max. 1,4 Rinder-großvieheinheiten/ha bzw. 3 Kälber/ha bzw. 10 Schafe/ha. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Dünger, Pestiziden sowie Umbruch und Neu- oder Nachsaat ist unzulässig.

10. Schaffung von Extensivacker (A/M 7)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem Flurstück 9/58, Flur 23, Gemarkung Boizenburg nördlich des B-Plangeltungsbereiches ist auf einer Fläche von 10.000 qm die intensive Ackernutzung aufzugeben und Extensivacker anzulegen. Extensiv bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Anbau von Mais und Raps sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig sind. Alle weiteren Maßnahmen der guten fachlichen landwirtschaftlichen Praxis sind zulässig.

IV. Hinweise

1. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.
2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
3. Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind die 20 kV – Freileitungen und Transformatorenstationen (Niederfrequenzanlagen) so umzuverlegen und zu errichten, dass eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.
4. Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

5. Bei der Anlage der Firma Sweet Tec handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage entsprechend BImSchG i. V. m. Nr. 7.31.1 des Anhanges der 4. BImSchV. Änderungen einer genehmigungsbedürftigen Anlage sind gemäß § 16 BImSchG dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Dienstort Schwerin, anzuzeigen. Der Bescheid ist dem Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Umwelt- und Naturschutz, Bereich Immissionsschutz, vorzulegen.

6. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften, Normen und Erlasse können beim Bauamt der Stadt Boizenburg/Elbe, Kirchplatz 1, 19252 Boizenburg zu den angegebenen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stand: Mai 2014