

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 23.4 „Gammwiese Nordwest/Nordost“

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB)

1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Industriegebieten und den Gewerbegebieten im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen 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 Gewerbebetrieb stehen und wenn dort die Produkte des Betriebes direkt verkauft werden.

1.2 Ausschluss von Betriebswohnungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Industriegebieten und den Gewerbegebieten im gesamten Plangebiet sind die gem. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von sozialen und gemeinschaftlichen Anlagen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Industriegebieten und den Gewerbegebieten im gesamten Plangebiet sind die gem. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch als Ausnahme unzulässig.

1.4 Ausschluss stark emittierender Betriebe im Gewerbegebiet (Baugebiet. 4)

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Bau Feld 4 sind gem. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO zur Verringerung der Emissionen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen.
- Anlagen zur Behandlung von Abfällen.

- geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig.
- Anlagen zum Rösten von Kaffee, Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen,
- Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup.

1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) (zulässige Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse)

Die in der Planzeichnung für die Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse darf als Ausnahme überschritten werden, wenn die in der Festsetzung I /1.6 für das jeweilige Baugebiet festgesetzte maximale Gebäude- bzw. Anlagenhöhe nicht überschritten wird.

1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)

In der Planzeichnung werden 2 Höhenbezugspunkte festgesetzt. Der Bezugspunkt BP 1 an der Planstraße A wird mit einer Höhe von 12,00m üHN festgesetzt und der Höhenbezugspunkt BP 2 an der Planstraße B wird mit einer Höhe von ebenfalls 12,00 üHN festgesetzt.

Im Baugebiet 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über dem Bezugspunkt 1 (BP 1) festgesetzt. In Baugebiet 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m, ebenfalls über dem Bezugspunkt 1 (BP 1) festgesetzt.

Im Baugebiet 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über dem Bezugspunkt 2 BP 2 festgesetzt. In Baugebiet 4 wird eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m, ebenfalls über dem Bezugspunkt 2 (BP 2) festgesetzt.

Bei dem Bau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern wird als Ausnahme zugelassen, dass die Oberkante der Photovoltaikmodule die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten darf.

1.7 Lärmschutz im eingeschränkten Gewerbegebiet (Baugebiet 4) (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten. Im Nachtzeitraum darf das Emissionskontingent von 45 dB (A) nicht überschritten werden.

Hinweis: Tags gelten 65 dB (A) als Richtwert.

1.8 Lärmschutz im Industriegebiet (Baugebiete 1-3) (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind in den festgesetzten Industriegebieten Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten. Im Nachtzeitraum darf das Emissionskontingent von 50 dB (A) nicht überschritten werden.

Hinweis: Tags gelten 65 dB (A) als Richtwert.

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Nr.4 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudelängen 50,0 m überschreiten dürfen. Ansonsten gelten die Kriterien der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

Die Einleitung des Oberflächenwassers wird wie folgt zugeordnet:

Industriegebietsflächen EWF 1,2,6	entwässern in	Entwässerungsgraben EWG 5
Gewerbegebietsfläche EWF 7	entwässert in	Entwässerungsgraben EWG 6
Gewerbegebietsfläche EWF 8	entwässert in	Regenrückhaltebecken RRB

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M–V (Örtliche Bauvorschriften)

1. Stellplätze

In allen Baugebieten sind PKW-Stellplätze für Besucher- bzw. Mitarbeiter versickerungsfähig zu gestalten.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Hinweise zur Grünordnung:

Die SPE Fläche 1 ist mittels B-Plan 23.1 geregelt und die SPE-Flächen 2 und 3 sind über den B-Plan 23.3 geregelt.

Die Vermeidungsmaßnahme (V/M) 1 ist gemäß städtebaulicher Festsetzung I.1.7/1.8 geregelt.

1. Bauzeitenregelung/Brutvogelschutz (aV/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.

2. Amphibienschutz (aV/M 2.2)

(§ 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).

3. Brutflächenaufwertung Offenlandarten in der SPE-Fläche 1 (E/M 1 bzw. CEF 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem Flurstück 9/58, Flur 23, Gemarkung Boizenburg im Westen des B-Plangeltungsbereiches ist auf der SPE-Fläche 4 mit einer Flächengröße von 22.645 qm die intensive landwirtschaftliche Nutzung 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 Großvieheinheiten/ha bzw. 3 Kälber/ha bzw. 10 Schafe/ha. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngung jeglicher Art, Pestiziden sowie Umbruch und Neu- oder Nachsaat ist unzulässig.

Nach 5 Jahren der extensiven Nutzung kann (muss nicht) die Nutzung aufgegeben werden und die Fläche der Sukzession überlassen. Eine Bedarfspflege, z.B. zur Entfernung von aufwachsenden Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit ist weiterhin zulässig.

4. Externe Maßnahme 1 bzw. CEF 2 / Anlage von Feldlerchenfenstern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Verlust von 7 Brutrevieren der Feldlerche sind jährlich 6 Lerchenfenster mit einer Flächengröße von je mindestens 20 qm anzulegen. Pro Hektar sind 2 Lerchenfenster anzusetzen und dauerhaft jedes Jahr bereitzustellen. Diese Maßnahme wird auf den Flurstücken 17/1 der Flur 37 Gemarkung Boizenburg durchgeführt (siehe Maßnahmenplan „Flächen für Feldlerchenfenster“). In Rahmen einer Email vom 18. November 2016 wurden diese Maßnahmenflächen von der Unteren Naturschutzbehörde als geeignet angesehen.

Ausführungen zur Anlage von Lerchenfenstern:

Folgende fachliche Kriterien sind bei der Anlage der Fenster zu berücksichtigen:

1. Nicht geeignet sind Flächen in Windeignungsgebieten oder im Radius bis 500 m zu bestehenden WKA
2. 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. Zu Fahrgassen der Felder ist ebenfalls ein ausreichender Abstand vorzusehen, um Bodenprädatoren nicht zu begünstigen.
3. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nur Flächen im Aktionsbereich der betroffenen Brutpaare geeignet.
4. Mais und Winterraps sind für die Anlage von Lerchenfenstern ungeeignet.
5. Max. 2 Lerchenfenster pro Hektar, d.h. es werden 5,0 ha Fläche benötigt, sofern die nächsten höheren Strukturen die Mindestabstände einhalten (vgl. Punkt 2).
6. Flächengröße des Lerchenfensters mindestens 20 qm.

5. Externe Maßnahme 2 bzw. CEF 3: Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flurstücken 4 und 6, Flur 23, Gemarkung Boizenburg westlich des B-Plangeltungsbereiches ist auf einer Fläche von ca. 17 ha (exklusive Gehölzbestand) die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und extensives Grünland anzulegen.

Folgende fachliche Kriterien sind bei der Entwicklung von Extensivgrünland zu berücksichtigen:

Es ist ein Saatgut für eine artenreiche Extensivwiese einmalig auszubringen. Die Fläche ist jährlich nach dem 30. Juni zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Optional kann eine extensive Beweidung erfolgen. Dies bedeutet, max. 1,4 Rindergroßvieheinheiten/ha bzw. 3 Kälber/ha bzw. 10 Schafe/ha. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Dünger, Pestiziden sowie Umbruch und Neu- oder Nachsaat sind unzulässig.

6. Gehölzpflanzung und Saumstreifen innerhalb der Grünflächen GBG 1 und 3 (E/M 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Grünfläche GBG 1 ist ein mindestens 10 m breiter Saumstreifen als Gras- und Staudenflur entlang des Entwässerungsgrabens EWG 1 anzulegen. Der Saumstreifen ist maximal einmal jährlich zu mähen; eine Mahd darf nicht vom 01.03. bis 30.06. eines Jahres erfolgen.

An den Saumstreifen anschließend soll auf einer Breite von 5 m eine Baum-/Strauchhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Artenliste 1 + 2 angelegt werden unter obligatorischer Beachtung der dort aufgeführten Maßnahmen.

7. Gehölzpflanzung und Saumstreifen innerhalb der Grünfläche 1 (E/M 5)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der Grünfläche 1 ist zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet (Baufeld 4) und dem naturnahem Kleingewässer (technische Funktion als Regenrückhaltebecken (RRB)) sowie südlich des naturnahen Kleingewässers, also entlang des Nordwest- und des Südwestrandes der Grünfläche 1, eine mindestens dreireihige Baum-/Strauchhecke auf einer Breite von 5 m gemäß Artenliste 1 + 2 anzulegen. Auf der restlichen Grünfläche ist eine Gras- und Staudenflur anzulegen und bei Bedarf zu pflegen. Eine Pflege ist vom 01.03. bis 30.06. eines Jahres nicht zulässig.

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. Extensive Gras- und Staudenflur in den Grünflächen GBG 2 und 4 (E/M 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Grünflächen GBG 2 und 4 ist eine Gras- und Staudenflur anzulegen und extensiv zu pflegen durch Mahd (1x jährlich); eine Mahd darf nicht vom 01.03. bis 30.06. eines Jahres erfolgen.

9. Neuanlage eines naturnahes Kleingewässer (E/M 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Wasserwirtschaft (RRB) ist ein 7.725 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.

10. Schaffung hochwertiger Grabenstrukturen (E/M 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die bestehende Grabenstruktur wird auf etwa 13,0 m verbreitert. Die 3,0 bis 8,5 m breiten verbleibenden Saumstreifen rechts- und linksseitig der Entwässerungsgräben 5 und 6 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.

11. Herstellung einer Allee am Lindhorst (E/M 7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Am bzw. im Lindhorst ist eine Allee anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist ostseitig innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Lindhorst“ ein Grünstreifen mit 6,5 m Breite anzulegen, in dem Linden (*Tilia cordata*) in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3xv., 18-20 cm StU“ zu pflanzen sind. Westseitig der Straßenverkehrsfläche schließt ein Verkehrsbegleitgrün in einer Breite von 7,5 m bzw. in einem Teilbereich 4,5 m Breite an. Hier ist die zweite Baumreihe aus Linden anzulegen, so dass sich im Straßenbild insgesamt eine Lindenallee ergibt.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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 hierfür sind der 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.

2. Hochwasserschutz

Bei Hochwasser ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Entsprechend WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) § 5 Abs. 2: „Allgemeine Sorgfaltspflichten“, ist jede Person die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. In Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurden durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Hochwassergefahren- und Risikokarten für die Elbe und Rückstaugebiet erstellt. Dem nach ist der Bereich des geplanten Baufeldes bei einem Hochwasserereignis HW200 (200jährlich wiederkehrendes Ereignis) durch Überschwemmen gefährdet.

3. Immissionsschutz

3.1: Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm Geräuschimmissionen VwV-vom 19. August 1970 durchzusetzen.

3.2: Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Stand 28.04.2017

Der Bürgermeister

Stadt Boizenburg/Elbe

Kirchplatz 1

19252 Boizenburg

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: 040-298 120 99-0 • 040-298 120 99-40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.- Ing. Guido Schwingen Stadtplaner M.A. /

B. Sc. Jan-Erik Messmer