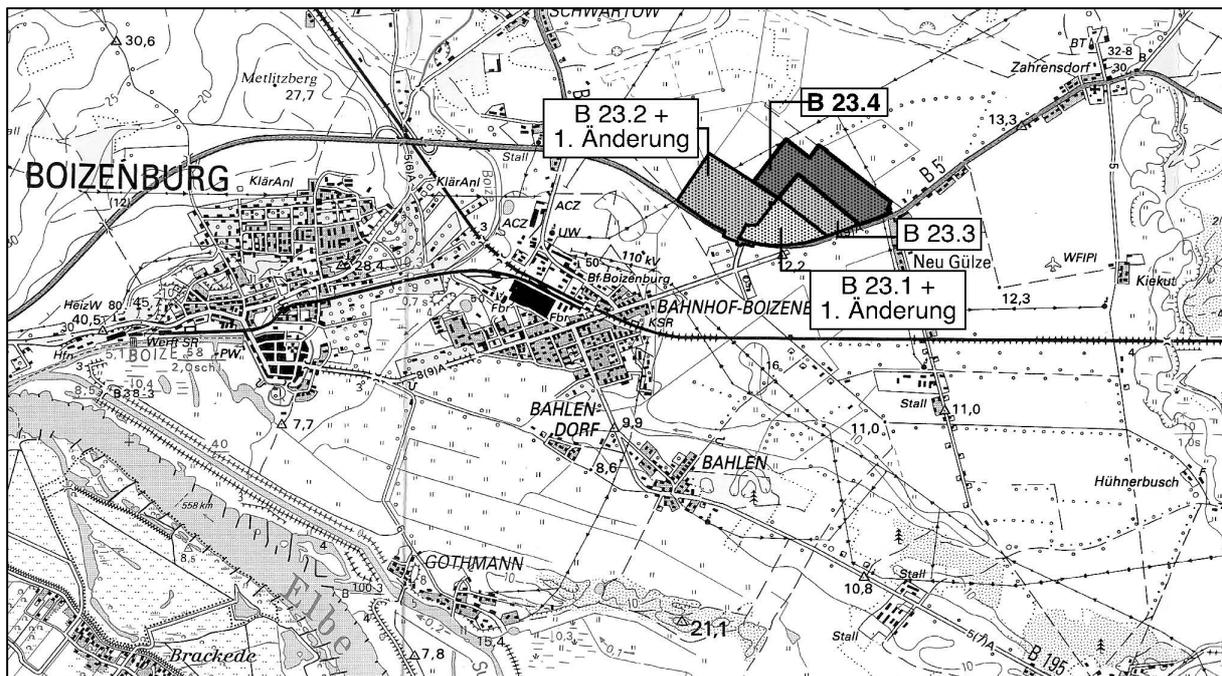


Stadt Boizenburg/Elbe
Bebauungsplan Nr. 23.4
"Industriegebiet Gammwiese-Nordwest/Nordost"
Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB



Stand: August 2017

Stadt Boizenburg / Elbe
Herrn Bürgermeister Jäschke
Kirchplatz 1

19252 Boizenburg/Elbe

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: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40

Email: plankontor-neuruppin@t-online.de • plankontor-hamburg@t-online.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen.....	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung.....	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
5.0	Umgebung und Zustand des Plangebietes	6
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
6.1	Städtebauliches Konzept.....	7
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.5	Erschließung	10
6.5.1	Verkehrerschließung	10
6.5.2	Stellplatzflächen	11
6.5.3	Technische Infrastruktur.....	11
6.5.3.1	Oberflächenentwässerung.....	11
6.5.3.2	Schmutzwasser.....	11
6.5.3.3	Trinkwasserversorgung.....	12
6.5.3.4	Löschwasser.....	12
6.5.3.5	Telekommunikation	12
7.0	Immissionsschutz	12
8.0	Flächenbilanz.....	13
9.0	Hinweise	14
9.1	Bodendenkmalpflege	14
9.2	Hochwasserschutz.....	14
9.3	Munitionsfunde.....	15
9.4	Altlasten.....	15
10.0	Planverfahren.....	15

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

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);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107);

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 Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Sie liegt sowohl 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim, als auch 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Durch den Bahnanschluss, die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung verfügt Boizenburg über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden. Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 10.10.2016 insgesamt 11.236 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung) und ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg 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.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Boizenburg/Elbe ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg 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. Aufgrund der Nähe zur Metropolregion Hamburg hat die Stadt in ihrer Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort eine hervorgehobene Stellung im Siedlungsnetz Westmecklenburgs, sodass das Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Gewerbe sowie unterschiedlichen Wohnformen weiter gestärkt werden soll. Dementsprechend soll das Grundzentrum langfristig zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt werden. Das im RREP WM-Entwurf formulierte Ziel der Entwicklung der Grundzentrumfunktion Boizenburgs zu einem Mittelzentrum beinhaltet im Wesentlichen auch das planerische Angebot zur Steigerung der Einwohnerzahl, sozusagen als Grundstock für die in einem Mittelzentrum angesiedelte Infrastruktur. Bis zum Jahre 2030 wird für die Stadt Boizenburg ein Bedarf an ca. 300 bis 350 zusätzlichen Wohnungen prognostiziert, was einen Einwohnerzuwachs von etwa 700 Personen entspricht. Aufgrund der gewerblich-industriellen Entwicklung in der Stadt Boizenburg/Elbe besteht darüber hinaus eine zunehmende Nachfrage nach örtlichem Wohnraum für Mitarbeiter der betroffenen Betriebe.

2.2 Regionalplanung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. 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. Nachfolgend werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 23.4 "Industriegebiet Gammwiese-Nordwest/Nordost" von besonderer Bedeutung sind:

„(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 zu-

kunfts-fähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen.“ (Pkt. 4.3.1 (3) RREP-WM, 2011, S. 61).

Darüber hinaus ist Boizenburg/Elbe, wie auch der Landkreis Ludwigslust-Parchim, insgesamt Teil der Metropolregion Hamburg. Aufgrund der guten Verkehrsverbindungen nach Hamburg mit (der Bahn 35 Minuten bis zum Hauptbahnhof Hamburg) und über die B 5 und B 195/A 24 besteht eine hohe Nachfrage sowohl für Wohnraum, wie auch für gewerbliche Ansiedlungen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23.4 liegt im Bereich der 2. FNP-Änderung (Änderungsfläche 6), die seit dem 20.11.2003 rechtswirksam ist. Die Änderungsfläche 6 der 2. FNP-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 116, ha, die sich aus 66,4 ha Gewerbliche Flächen (inkl. Verkehrsflächen) 33,7 ha SPE-Flächen und 16,5 ha Grünflächen inklusive Regenrückhaltung ergibt. Parallel zu der damaligen Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte der Beschluss zur Schaffung von verbindlichem Baurecht im „Industrie- und Gewerbegebiet Gammwiese“ durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23. Die Stadt hat erkannt, dass es zwar sinnvoll war, über einen städtebaulichen Rahmenplan ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, die jeweilige verbindliche Bauleitplanung aber in kleineren Einzelschritten zu entwickeln, zuerst im Südosten mit dem Bebauungsplan Nr. 23.1, zur Realisierung der Süßwarenfabrik „Sweet Tec“.

Die Bebauungspläne 23.1 bis 23.4 haben sich abschnittsweise in Richtung Nordosten entwickelt, je nach konkretem Nachfragebedarf und Gewerbe- und Industriegrundstücken.

Der B-Plan 23.4 befolgt mit seinen Festsetzungen Industriegebiet und Gewerbegebiet das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Da sich seine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 23.4, liegt in der Gemarkung Boizenburg, Flur 23. Er umfasst den nördlichen Teil des Flurstückes 9/58 und umfasst einschließlich der Verkehrs- und Grünflächen einen Geltungsbereich von 24,7 ha.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23.4 „Industriegebiet Gammwiese Nordwest/ Nordost“ liegt am nordöstlichen Rand des Boizenburger Stadtgebietes und stellt eine Erweiterungsplanung zu den B-Plänen 23.1 und B-Plan 23.3 dar, die den nordöstlichen Teilbereich des ehemaligen B-Planes Nr. 23 umfassen. Westlich der Straße „Lindhorst“ (vormals Planstraße A), die das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet zentral erschließt, befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 23.2 „Industriegebiet Gammwiese Süd-West“, der seit dem 29.02.2012 rechtskräftig ist und zur Errichtung einer großflächigen (8,1 ha) Solaranlage mit Rechtskraft vom 12.07.2012 geändert wurde. Beim Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 23.4 war noch beabsichtigt, die gesamte „Restfläche“ des früheren Bebauungsplanes 23 zu überplanen. So wurden die Flächen nordöstlich des Bebauungsplanes Nr. 23.2 und nordöstlich vom Bebauungsplan Nr. 23.3 bis zur Grenze zur Gemeinde Neu Gülze und insgesamt 40,8 ha Größe in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.4 einbezogen und mit der Entwurfsfassung Stand Oktober 2014 wurden die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. So waren in der bisherigen Entwurfsfassung noch insgesamt 25,4 ha Bauflächen für Industrie- und Gewerbegebiete geplant.

Im Rahmen des Abwägungsverfahrens wurde der Stadt deutlich, dass in diesem Umfang aktuell keine Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegrundstücken besteht, so dass sich die Stadt entschieden hat, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.4 für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Entwurf Stand April 2017) jetzt auf 24,7 ha zu reduzieren und innerhalb dessen 13,53 ha als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Mit den in der Fläche reduziertem Geltungsbereich werden auf der Westseite der zentralen Erschließungsstraße Lindhorst und östlich vom Lindhorst die gesamte Fläche bis zu den SPE-Flächen vor der Ortslage von Neu Gülze als erschlossene Baugrundstücke überplant.

Damit wird die bereits im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitete Abstands- und Pufferfläche, hier in ca. 250 m Breite, als SPE-Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.4 einbezogen. Die vom gesamten Industrie- und Gewerbegebiet „Gammwiese“ noch verbleibende „Restfläche“ von ca. 16,1 ha westlich vom Bebauungsplan Nr. 23.4 und nordöstlich vom Bebauungsplan Nr. 23.2 kann – sobald eine entsprechende Nachfrage besteht – zu einem späteren Zeitpunkt als Bebauungsplan Nr. 23.5 aufgestellt werden.

Die westlich des B-Planes 23.2 und des zukünftigen B –Plan 23.5 auf Boizenburger Stadtgebiet gelegenen Wiesenflächen sind im Flächennutzungsplan größtenteils als SPE-Fläche dargestellt. An der südlichen Grenze des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes verläuft die Bundesstraße 5. Seit der Fertigstellung der Umgehungsstraße vor einigen Jahren wird die Bundesstraße 5 um die Stadt Boizenburg/Elbe herumgeführt und trifft direkt südlich des B-Plan-Geltungsbereichs Nr. 23.1 wieder auf die alte Straßentrasse der früheren Fernverkehrsstraße (später Bundesstraße) 5. Das Plangebiet 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 A 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, hier in 31 km Entfernung von Lüneburg. Boizenburg/Elbe liegt zudem an der Bundesbahnhauptstrecke Hamburg-Berlin. Der Boizenburger Bahnhof liegt etwa 1,3 km südlich des geplanten Industriegebietes.

Weitere Gewerbegebiete liegen südlich der B 5, die auf Grundlage der B-Pläne Nr. 4, 12 und 18 in den vergangenen Jahren entstanden sind. Der nordwestliche Teil des B-Plan-Gebietes Nr. 12 wurde als GI-Gebiet festgesetzt. Ebenfalls südlich der Bundesstraße 5 liegt direkt am Gammgraben die städtische Kläranlage. Die Wohn- und Mischgebiete im Stadtteil Bahnhof liegen etwa 900 m südlich des Gewerbegebietes Gammwiese und ca. 1.300 m südlich des B-Planes 23.4.

Der östlich des Industriegebietes gelegene Siedlungsbereich des benachbarten Gemeinde Neu Gülze (Amt Boizenburg Land) wird überwiegend durch eine gemischte Bebauung geprägt. Am nördlichen Ortsrand von Neu Gülze ist in direkter Nachbarschaft zur Boizenburger Stadtgrenze in jüngster Zeit ein kleines Wohngebiet entstanden. Die Gewerbegebietsfestsetzung im B-Plan Nr. 23.4 liegt rund 250 m westlich des Neu Gülzer Ortsrandes. Somit rückt die Gewerbeentwicklung Gammwiese über die Teilbebauungspläne Nr. 23.1, Nr. 23. 3 und der aktuellen Erweiterung Nr. 23.4 schrittweise näher an die Ortslage von Neu Gülze heran. Mit abnehmender Distanz zur mit erhöhtem Schutzanspruch versehenen Wohnbebauung werden aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Gewerbeansiedlungen im zunehmenden Maße wichtig.

Deshalb werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich westlich von Neu Gülze Festsetzungen von maximal zulässigen Schallwerten (flächenbezogene Schallleistungspegel nach DIN 45691) getroffen, damit die Wohnnutzung in Neu Gülze nicht gestört wird. Im Rahmen notwendiger ökologischer Kompensationsmaßnahmen für die B-Pläne Nr. 23.1 und 23.3 wurden bereits stadteigene, ehemalige Ackerflächen westlich von Neu Gülze als SPE-Flächen zur intensiven Bepflanzung festgesetzt. Damit werden möglichst frühzeitig Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes - insbesondere von Neu Gülze aus

gesehen - eingeleitet, die für eine frühzeitige Eingrünung des neuen Boizenburger Industrie- und Gewerbegebietes sorgen. Zur zusätzlichen planungsrechtlichen Absicherung der externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen für die B-Pläne 23.1 und 23.3 werden diese Flächen nun als SPE 1 bis 3-Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.4 mit einbezogen. Die Gemeinde Neu Gülze plant westlich der Ortslage Neu Gülze direkt südlich der Bundesstraße 5 ein weiteres Gewerbegebiet, das im Westen direkt an die Gebietsgrenze der Stadt Boizenburg/Elbe anschließt.

4.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Boizenburg/Elbe verfolgt schon seit Jahren erfolgreich das Ziel, in diesem Teil der Stadt Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln und auf diesem Wege neue Arbeitsplätze für die Region zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurden im Flächennutzungsplan beiderseits der Bundesstraße 5 gewerbliche Bauflächen dargestellt. Während südlich der Bundesstraße 5 Gewerbegebiete entstanden sind bzw. noch entstehen sollen, sind die nördlich der Bundesstraße gelegenen Flächen für industrielle und gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

Für die nördlich der Bundesstraße 5 gelegenen Flächen wurde Anfang der 2000er Jahre die Aufstellung des Bebauungsplans 23 „Industriegebiet Gammwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste einen Geltungsbereich von rund 87 ha, für den zunächst durch eine städtebauliche Rahmenplanung ein städtebauliches Grobkonzept erarbeitet wurde, welches eine schrittweise Umsetzung ermöglicht. Das Konzept sah vor, insgesamt rund 67 ha überwiegend industrielle und in geringem Umfang gewerbliche Baugebiete neu zu schaffen.

Am 21.10.2004 wurde für den rund 11,8 ha großen südöstlichen Teil der Fläche der Bebauungsplan Nr. 23.1 entwickelt und als Satzung beschlossen. Auf dieser Fläche wurde im Jahr 2005 ein Produktionsbetrieb für Süßwaren errichtet. Dieser benötigte aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung zusätzliche Flächen nördlich des bisherigen Standortes und legte im Jahr 2013 ein Erweiterungskonzept mit Logistikzentrum und Hochregallager vor. Da dieses Privatinteresse mit den räumlichen und wirtschaftlichen Entwicklungszielen der Stadt Boizenburg/Elbe übereinstimmt, wurde für den Bebauungsplan 23.3. „Industriegebiet Gammwiese Nord“ am 22.05.2014 ein Satzungsbeschluss gefasst, um die bauliche Erweiterung planungsrechtlich zu sichern. Der B-Plan 23.3 ist seit dem 1.10.2014 rechtswirksam.

Aus dem engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang der Bebauungspläne 23.1 und 23.3 ergab sich für den B-Plan 23.1 „Industriegebiet Gammwiese Süd“ Änderungsbedarf in verschiedener Hinsicht. Deshalb wurde am 30.01.2014 parallel zur Neuauftellung des B-Planes 23.3 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Planes 23.1 von der Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe beschlossen. Ein wesentlicher Änderungsbedarf war hier die planungsrechtliche Integration einer betrieblichen Vorkläranlage. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 23.1 wurde als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 23.4 "Industriegebiet Gammwiese-Nordwest/Nordost" verfolgt das Ziel, entsprechend der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen weitere Flächen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 23 zu erschließen und somit die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. eine nochmalige Erweiterung des Unternehmens Sweet Tec planungsrechtlich vorzubereiten. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde noch angenommen, dass die gesamten Restflächen des B-Planes 23 zeitnah zu erschließen seien. In den letzten Monaten gingen aber bei der Stadt Boizenburg/Elbe immer weniger Anfragen nach gewerblichen Grundstücken ein, was als Indiz für eine etwas nachlassende Nachfrage nach Gewerbestandorten gewertet wird. Im Sinne einer nachfrageorientierten Bodenbevorratungsstrategie wird deshalb die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 23.4 westlich der Haupteerschließungsstraße Lindhorst reduziert. Die bisherigen Baugebiete 1 und 2 (nebst Grabenbegleitgrün und SPE-Fläche 4),

einschließlich der mittig verlaufenden Verkehrsfläche (der Planstraße A), werden um 16,1 ha verkleinert, so dass sich der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes 23.4 von bisher 40,8 ha in der Entwurfsfassung Stand April 2017 auf 24,7 ha verringert.

Die vorhandene Haupterschließungsstraße „Lindhorst“ soll nach Norden hin erweitert werden und entsprechend den Ansprüchen des gebietstypischen Schwerlastverkehrs dimensioniert werden. Durch ein flexibles Erschließungskonzept sollen unterschiedliche Varianten potenzieller Grundstücksteilungen ermöglicht werden, was die Vermarktung des Industrie – und Gewerbebaulandes erleichtert.

Die Haupterschließungsstraße „Lindhorst“ soll durch die Weiterführung des vorhandenen Grabens, der wie bereits im Süden praktiziert, als Regenrückhaltegraben flächig aufgeweitet wird, sowie einen begleitenden Grünstreifen mit dreifacher Baumreihe großzügig aufgewertet werden und so zum städtebaulichen „Rückgrat“ des Gesamtkonzepts werden. Außerdem ist es möglich, in direkter Verlängerung eine Geh- und Fahrradverbindung zur freien Landschaft dann im Gebiet der Gemeinde Neu Gülze zu schaffen.

Das Plangebiet ist durch lineare Entwässerungsgräben geprägt und strukturiert, die den Geltungsbereich nördlich und teilweise auch südlich begrenzen. Diese werden als charakteristische Merkmale des Ortes erhalten und teilweise als Retentionsraum zur Oberflächenentwässerung aufgeweitet. Zusammen mit den vorgesehenen 23 m breiten Eingrünungstreifen an der nördlichen Gebietsgrenze entsteht so eine Biotopstruktur, die auch bei einer Gewerbeplanung umweltfachlichen Belangen Rechnung trägt und zugleich eine bessere Einfügung der Bebauung in das örtliche Landschaftsbild bewirkt. Wie bereits erwähnt, wird zur Ortslage von Neu Gülze hin eine zusätzliche Eingrünung aus SPE-Flächen geschaffen, um eine unangemessene optische Beeinträchtigung aus Sicht des neuen Wohngebietes zu vermeiden. Die am weitesten nach Osten vorgeschobene Baugrenze und dort maximal 16,0 m hohen baulichen Anlagen in Baugebiet 4 ist rund 320m entfernt vom nächstgelegenen Wohnhaus in Neu Gülze.

Ein weiteres Ziel ist die Verminderung störender Immissionen im Bereich Neu Gülze durch die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm. Zu diesem Zweck werden auf der Basis eines vorhandenen schalltechnischen Gutachtens Emissionskontingente festgesetzt.

5.0 Umgebung und Zustand des Plangebietes

Die Fläche der Bebauungsplans Nr. 23.4, die mit Stand Oktober 2014 und noch im Herbst 2016 überwiegend als Intensivacker genutzt wird, liegt am nordöstlichen Rand des Boizenburger Stadtgebietes. Die westlich des Gammgrabens auf Boizenburger Stadtgebiet gelegenen Wiesenflächen sind im Flächennutzungsplan größtenteils als SPE-Fläche dargestellt. Südlich des Plangebietes liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 23.1 bis 23.3, in denen bereits überwiegend die planungsrechtlich beabsichtigten Nutzungen realisiert wurden. So befindet sich westlich der Straße „Lindhorst“ ein großflächiger Solarpark, der durch eine befristete Festsetzung bis zum 1.01.2038 planerischen Bestandsschutz hat. Danach ist und bleibt die Fläche wieder ein allgemeines Industriegebiet- und Gewerbegebiet. Östlich der Haupterschließungsstraße sind die Produktions- und Lagerstätten sowie ausgedehnte Parkplatzflächen der Firma Sweet Tec angeordnet, die demnächst auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 23.3 nach Norden hin um ein Hochregallager erweitert werden. Das Unternehmen produziert mit insgesamt vier Fertigungslinien in vier parallelen Gewerbehallen. Südlich der Produktionslinien wurde ein Verwaltungsgebäude errichtet. Südwestlich des Baugebietes 1 wurde auf der gegenüberliegenden Seite des Entwässerungsgrabens EWG 3 im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 23.2 eine Produktionsstätte eines Futtermittelherstellers gebaut, die im Jahre 2017 mit der Futtermittelproduktion beginnt.

Gemäß der Baugenehmigung des Landkreises Ludwigslust vom 13.12.2004 entstanden nördlich der Stichstraße „Lindhorst“ (früher Planstraße B) gewerbetypische Hallenbauten mit Dimensionen von 190 m x 60 m Grundfläche. Der Betrieb ist sowohl von Westen über die frühere Planstraße A „Lindhorst“ als auch südlich über vormals Planstraße B im Gebiet des B-Planes 23.1 (Stichstraße Lindhorst) erschlossen und weist durch die zugehörigen Stellplatzanlagen und asphaltierten Anfahr- und LKW-Rangierbereichen einen hohen, aber für die Gebietskategorie typischen Versiegelungsgrad von ca. 90% auf. Die Anfahr-/Rangierflächen sind konsequent südlich der Produktionshallen zur Stichstraße (vormals Planstraße B) hin angeordnet. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher befinden sich östlich auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite der Produktionshallen.

Westlich der Haupteerschließungsstraße wurde ein Abwasserpumpwerk realisiert, mit dem das Schmutzwasser der Gesamtanlage in Richtung der städtischen Kläranlage gepumpt werden soll. Südlich des Gewerbegebietes verläuft die Bundesstraße 5. Seit der Fertigstellung der Umgehungsstraße vor einigen Jahren wird die Bundesstraße 5 um die Stadt Boizenburg/Elbe herumgeführt und trifft direkt südlich des B-Plan-Geltungsbereichs Nr. 23 wieder auf die alte Straßentrasse.

Das Plangebiet 23.4 ist nahezu eben, das Geländenniveau liegt bei zwischen 11,60 m ü HN im Westen und ca. 12,00 m im Bereich des Mittelgrabens, bis ca. 12,50 m ü. HN vor Neu Gülze. Es wird über ein offenes Grabensystem in den Gammgraben entwässert, der wiederum in die Boize mündet. Im Eingangsbereich des Gewerbegebietes liegt auf dem Flurstück 9/5 ein naturnah gestaltetes, von jungen Gehölzpflanzungen umgebenes Regenrückhaltebecken das im Zusammenhang mit dem Neubau der B 5 entstanden.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zum B-Plan 23.4 führt die Konzeption aus den vorhergehenden B-Plänen 23.1 bis 23.3 in Richtung Norden fort. Die mittige Haupteerschließungsstraße Lindhorst wird um ca. 180 m in Richtung Norden verlängert und erhält dort einen für Sattelschlepper befahrbaren Wendepunkt mit einem Durchmesser der Verkehrsfläche am Wendepunkt von 39,5 m. Die beidseitig der Haupteerschließungsachse gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete werden dann jeweils durch Stichstraßen erschlossen.

In Richtung Westen werden die Baugebiete 1 und 2 durch die Straße Lindhorst und ergänzend durch die Planstraße A erschlossen. Die Planstraße A dient allerdings in erster Linie als "Vorhaltefläche" für die Erschließung des später westlich angrenzenden, zukünftigen Bebauungsplanes 23.5. Es ist geplant, dass die Planstraße A im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 24.5 nach ca. 300 m in Richtung Süden abknickt, um dann nach weiteren ca. 200 m an den Rand des Grabenbegleitgrüns GBG 4 zu stoßen. Mit dieser Straßenführung kann später eine Anbindung der westlichen Teilbereiche der Gebiete des B-Planes 23.2 hergestellt werden, wobei dessen Geltungsbereich nach Ablauf der Nutzungsbindung der Photovoltaikfreiflächenanlage das Grabenbegleitgrün 4 mit einer öffentlichen Verkehrsfläche überplanen muss. Die in Richtung Osten liegenden Baugebiete 3 und 4 werden durch die ca. 210 m lange Planstraße B erschlossen. Die Festsetzungen der Baugrenzen, der GRZ mit 0,7 und die zulässige Gebäude- und Anlagenhöhen werden so gewählt, dass eine möglichst hohe Flexibilität für ansiedlungswillige Betriebe vorgehalten wird. Gleichzeitig wird durch Höhenfestsetzungen, die zur Landschaft hin absteigend gestaffelt werden ein Relativierungseffekt planerisch genutzt. So werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen der benachbarten Bebauungspläne (B 23.2, 2. Änd., Mischfutterwerk ca. 50 m Höhe und B 23.3, Hochregallager ca. 38 m) baulich abgemildert, da sie nicht direkt zur freien Landschaft hin in voller Höhe sicht-

bar werden. Das städtebauliche Konzept sieht deshalb zwei L-förmige Baugebiete (teilweise Nr. 2 und 4) mit nur 16 m zulässiger Gebäudehöhe – bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte – vor, die sich um einen baulichen Kern mit höheren zulässigen Gebäuden legen. Dieses Konzept wird auch im Bebauungsplan Nr. 23.5 weitergeführt.

Es werden mit den Baugebieten 1 bis 4 insgesamt 13,5 ha Industrie- und Gewerbegebietsflächen vorgehalten. Gegenüber der angrenzenden freien Landschaft soll eine intensive Eingrünung durch SPE-Flächen und für dichte Bepflanzungen ausreichend breite Grünflächen erfolgen. Der hohe Grundwasserstand im gesamten Industrie- und Gewerbegebiet Gammwiesen erfordert die Bereitstellung relativ großer Flächen zur gesonderten Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Hier wird konsequent das bereits in den B-Plänen 23.1 bis 23.3 begonnene System fortgeführt, dass die bereits vorhandenen Entwässerungsgräben als ein System langgezogener Regenrückhaltebecken genutzt werden, die dann letztlich stark gedrosselt das rückgehaltene Wasser in den Gammgraben einführen. Die Gräben erfüllen durch ihre naturnahe Ausgestaltung und aufgrund dauerhafter Wasserführung auch ökologische Funktionen und dienen im Bedarfsfall als Löschwasserreservoir. Wie im B-Plan 23.3 begonnen soll auch im B-Plan 23.4 an der Ostseite des Baufeldes ein weiteres relativ großes und naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken entstehen, was im Norden und Osten durch die SPE-Flächen Nr. 2 und 3 begrenzt wird. Durch die SPE 1 bis SPE 3 Flächen in Kombination mit den Regenrückhaltebecken entsteht auf insgesamt 7,7 ha eine angemessene „grüne Pufferfläche“ zwischen Gewerbegebiet und der vorhandenen Wohnnutzung in Neu Gülze.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind gemäß ihrer Emissionsintensität bezogen auf die besonders schutzwürdigen Wohnnutzungen im Bereich der Ortslage von Neu Gülze gegliedert. Somit ergibt sich eine Staffelung mit eingeschränktem Gewerbegebiet (Baugebiet 4) und Industriegebieten (Baugebiet 1-3). Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 die Ansiedlung stark emittierender Nutzungen ausgeschlossen, um die Wohnnutzungen der Ortslage Neu Gülze zu schützen.

Um eine Beeinträchtigung der eigentlichen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen zu vermeiden, werden die somit ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Erfahrungsgemäß führt der vergleichsweise hohe Schutzanspruch der Wohnnutzung zu Konflikten mit der Kernnutzung der Gebiete, wenn diese über privatrechtliche Vereinbarungen (Kauf- oder Mietverträge) von der eigentlich gedachten Zielgruppe in klassische Wohnnutzer übergehen. Dieses führt dann regelhaft zur Untersagung von lärmintensiven gewerbe-/industrietypischen Nutzungen außerhalb von Gebäuden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen soll verhindern, dass die nahegelegene Boizenburger Innenstadt durch neue Anbieter innenstadtrelevanter Sortimente geschwächt wird. Insbesondere Tankstellen sind mit den ausgedehnten Öffnungszeiten und ihrem ständig wachsenden Warenangebot geeignet Kaufkraft aus den Innenstadtlagen abzuziehen. Auch Baumärkte diversifizieren zunehmend ihre Angebotspalette und bieten umfangreiche innenstadtrelevante Sortimente an. Die Ausnahmen mit maximal 300 qm Geschäftsfläche sollen dem direkten Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes zur Nahversorgung dienen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke würden dem industriell/gewerblichen Charakter der Baugebiete verfälschen und sind deshalb unzulässig. Zudem haben auch diese immissionsrechtliche Schutzansprüche, die in letzter Konsequenz die eigentlich gewollten Nutzungen verhindern würden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Um eine wirtschaftlich sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nutzung der Gewerbegebiete sicherzustellen, wird hier eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, wobei Nebenanlagen nur bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig sind. Auch wenn in Industrie-/ Gewerbegebieten die Tendenz zur Vollversiegelung besteht, soll diese bewusst nicht zugelassen werden, um einen Rest von Versickerungsfähigkeit für die ausgedehnten Flächen zu bewahren. Demselben Ziel dient auch die gestalterische Festsetzung, Besucher- und Mitarbeiterstellplätze versickerungsfähig herzustellen. In den festgesetzten Industriegebieten wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, wobei die GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als Kappungsgrenze festgesetzt ist, deren zusätzliche Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen sowohl in den Gewerbegebieten, wie in den Industriegebieten nicht zugelassen wird.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit werden maximale Gesamthöhen der Baukörper festgesetzt. Als Grundlage für den Vollzug der Abwasserbeitragshebung maximal zulässige Geschossezahlen festgesetzt. Da diese in Gewerbegebieten ansonsten aber von untergeordneter Bedeutung sind, kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossezahl als Ausnahme im Einzelfall genehmigt werden, solange die in diesen Baugebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhe eingehalten wird. Eine daraus resultierende Vielfalt an unterschiedlichen Geschosshöhen wird nicht als städtebaulicher Missstand gesehen, sondern entspricht dem spezifischen Charakter von Gewerbe- und Industriegebieten. Erfahrungsgemäß sind bei einer Höhenfestsetzung von 16 m über zukünftige Geländehöhe 80 % aller gebietstypischen Gebäude abgedeckt. Um wie bisher (z.B. Hochregallager, Mischfutterwerk) auch weiterhin höhere Gebäudetypologien im Industriegebiet Gammwiese aufnehmen zu können, werden in Form eines „verdichteten Kerns“ (Baugebiete 1 und 3) Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 25 m zugelassen.

Zur Herstellung der maximalen Rechtssicherheit und zur Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung in den industriellen-/gewerblichen Bauflächen werden separate Höhenpunkte für jede geplante Stichstraße festgesetzt, die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt sind und zusätzlich im Rahmen des Teil B textlich festgesetzt werden. Beide Höhenbezugspunkte werden mit einer Höhe von 12,0 m HN festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schließen einen Kompromiss zwischen den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den nutzungstypischen Notwendigkeiten einer Gewerbe-/Industrieansiedlung, zumal überregulierte Baugebiete erfahrungsgemäß schwerer zu vermarkten sind.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Baugebiete des Bebauungsplanes 23.4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt die es ermöglicht, Baukörper mit über 50 m Länge zu errichten. Diese erweiterte Baufreiheit berücksichtigt die häufig gewünschten und für Gewerbe- /Industriebauten zweckmäßigen Bauformen langgezogener Hallenbauten. Dennoch wird keine geschlossene Bauweise festgesetzt, da aus Gründen des Brandschutzes und der Ablesbarkeit einzelner Einheiten keine regelhafte Grenzbebauung vorgesehen ist. Zwar ist je nach Grundstücksteilung theoretische eine über 400 m lange Bebauung westlich der Erschließungsstraße Lindhorst möglich, was allerdings durch den Verzicht auf eine Grenzbebauung wesentlich unwahrscheinlicher wird. Somit lässt sich wenigstens durch die Vermarktung kürzerer Grundstücke die Ausdehnung zusammenhängender Hallenstrukturen beeinflussen.

6.5 Erschließung

6.5.1 Verkehrserschließung

Die im Bebauungsplan 23.4 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete werden über den zweiten Teilabschnitt der Haupterschließungsstraße Lindhorst erschlossen. Der erste Teilabschnitt der Haupterschließungsstraße Lindhorst erschließt die Gebiete der B-Pläne 23.1 und 23.2 und endet an der Nordgrenze des P-Planes 23.1. Der 2. Bauabschnitt vom Lindhorst soll die Erschließung der B-Pläne 23.3 und 23.4 sichern und reicht daher bis an die Nordgrenze des B-Plans 23.4. Innerhalb des 2. Teilabschnittes würden nachrangig die kleineren Erschließungsstraßen nach Ost und West zu bauen sein, bzw. diese Stichstraßen könnten als 3. Teilabschnitt der zentralen Verkehrserschließung realisiert werden.

Von dieser zweigen zwei Stichstraßen (Planstraßen A und B) rechtwinklig ab, um die westlich und östlich der Hauptstraße gelegenen Baugebiete in der Tiefe zu erschließen. Die in Richtung Osten abzweigende Stichstraße B wird am Ende der Haupterschließung über den aus dem B-Plan 23.3 verlängerten Graben geführt, wobei als technische Lösung sowohl eine Brücke, als auch eine Verrohrung analog der Stichstraße in B-Plan 23.1 in Frage kommt. Aus verkehrstechnischen Gründen werden die beiden Stichstraßen nicht als Kreuzung angeordnet, zumal auch Lage und die Ausdehnung der Baugebiete eine versetzte Anordnung sinnvoller erscheinen lassen. Hier wird eine annähernd zentrale Lage der Erschließung vorgesehen, da sich so die ca. 13,5 ha großen Bauflächen mit maximaler Wirtschaftlichkeit erschließen lassen und eine flexible Aufteilung in etwa gleich große Parzellen ermöglicht wird.

Die festgesetzte Planstraße A gewährleistet den Anschluss des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 23.5 an die Haupterschließungsstraße Lindhorst und soll in Richtung Süd-Westen geführt werden um an die im Bebauungsplan 23.2, 2. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche anzuschließen. Ziel dieser Verkehrsführung ist es, eine rückwärtige Erschließung der Flächen im Bebauungsplan 23.2, 2. Änderung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24.5 zu gewährleisten. Entsprechend dem industriellen/gewerblichen Gebietscharakter muss mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr gerechnet werden und die Straßen für LKW und Lastzüge ausreichend dimensioniert werden. Somit wird mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m dimensioniert, die den Begegnungsfall von zwei LKW zu Grunde legt. Zusammen mit notwendigen Parkplatzstreifen und Gehwegen werden 18,50 m für die Haupterschließung und 14,50 m für die beiden Stichstraßen vorgesehen, wobei die Straße Lindhorst auch wegen ihrer Bedeutung als städtebauliches Rückgrat des Quartiers etwas großzügiger bemessen ist.

Die Dimensionierung der Wendeanlagen basiert auf den Schleppkurven entsprechender Bemessungsfahrzeuge und ist an die „Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen“ (RaSt06) angelehnt. Da dieser dritte Bauabschnitt der Straße Lindhorst für das Gesamtkonzept des Industriegebietes „Gammwiese“ den Abschluss der Entwicklung darstellt, sollten hier aus funktionalen Gründen auch die größten Fahrzeuge (Sattelschlepper/Lastzüge) eine Wendemöglichkeit vorfinden. Deshalb ist als Abschluss der Haupterschließung ein zunächst etwas überdimensioniert wirkende Wendeanlage mit einem Durchmesser von $d = 28$ m innerhalb der vorgesehen.

Die Stichstraßen Planstraße A und B enthalten eine festgesetzte Verkehrsflächenbreite von 14,5 m, die sich wie folgt von Norden nach Süden aufteilt:

- 2,50 m Gehweg, einseitig
- 2,00 m Grünstreifen und Straßenbäume
- 3,00 m LKW-tauglicher Parkstreifen am Fahrbahnrand (nicht durchgehend)
- 6,50 m Fahrbahn
- 0,50 m Sicherheitsstreifen, auf der Seite ohne Gehweg

6.5.2 Stellplatzflächen

Im Bebauungsplan 23.4 wurde auf eine konkrete Standortfestlegung für Stellplatz- oder Parkplatzflächen verzichtet. Wie bereits erwähnt sind aber jeweils einseitigen Parkplatzstreifen, sowohl in der Straße Lindhorst, als auch in den Stichwegen vorgesehen. Diese lineare Verschiebbarkeit der Parkplätze hat den Vorteil, dass es keine Konflikte zwischen Grundstückszufahrten und Parkplätzen gibt. Da es im Gegensatz zur Planung von Wohngebieten bei Gewerbeansiedlungen kaum vorhersehbar ist, wo Zufahrten auf die jeweiligen Grundstücke entstehen wird so eine maximale Flexibilität bei der Realisierung beider Elemente gewährleistet. Dem selben Ziel dient in diesem Kontext auch die Festsetzung einer Verschiebbarkeit der Straßenbäume um 3 bzw. 5 m. Damit soll die Durchgrünung der Straßenräume trotz der dominanten verkehrstechnischen Aspekte (Zufahrten, Parken etc.) gewährleistet bleiben.

6.5.3 Technische Infrastruktur

6.5.3.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der unveränderbaren Höhenlage des einzigen Vorfluters Gammgraben, der dem Bereich des Industriegebietes Gammwiesen entwässert, ist nur eine oberflächennahe Entwässerung möglich. Das vorhandene Grabensystem wird dabei differenziert mit den Oberflächenwässern verschiedener Teilflächen beaufschlagt (siehe Teil B, Nr. 3: Regelung des Wasserabflusses). Im B-Plan-Geltungsbereich Nr. 23.4 soll der parallel zur Haupterschließungsstraße Lindhorst verlaufende Graben analog den B-Plänen 23.1 und 23.3 aufgeweitet werden. So entsteht ein angemessenes Volumen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers aus den Flächen EWF 1,2 und 6. Aus dem aufgeweiteten Graben kann im Notfall zudem ein Teil des benötigten Löschwassers entnommen werden, wobei die Gewässer, die als Regenrückhaltebecken dienen sollen, mit Ölsperren ausgestattet werden.

Zusätzlich wird im östlichen Teil des Plangebiets, nördlich des geplanten ein weiteres Regenrückhaltebecken vorgesehen, das Oberflächenwasser aus der Entwässerungsfläche (EWF) 8 auffangen soll. Die Entwässerungsgräben 1 und 2 stellen ein separates System dar und dürfen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23.4 nicht mit zusätzlichen Wassermengen beaufschlagt werden. Das von den öffentlichen Straßenflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23.4 abfließende Niederschlagswasser soll in straßenbegleitende Entwässerungsmulden geführt werden, d.h. eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers von den Straßenflächen in die offenen Wassergräben ist nicht eingeplant.

6.5.3.2 Schmutzwasser

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23.1 geplante Kläranlage wurde ausschließlich zur Reinigung der Abwässer der im Bereich der B-Pläne 23.1 und 23.3 angesiedelten Fa. Sweet Tec vorgesehen, sodass die Abwässer der im Bereich anderer Betriebe grundsätzlich der öffentlichen Klärung zugeführt werden müssen. Die zentrale Boizenburger Kläranlage liegt in der Nähe des B-Plan-Geltungsbereichs am Gammgraben direkt südlich der Bundesstraße 5. Zum Transport der anfallenden Schmutzwässer wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1 gegenüber der Feuerwehrezufahrt ein Abwasserpumpwerk vorgesehen. Da auch die in den Industriegebieten 1 und 2 anfallenden Schmutzwässer aufgrund der Höhensituation gepumpt werden müssen, wird eine weitere Fläche (Abmessung 15 x 15 m) für ein Abwasserpumpwerk im Geltungsbereich der Bebauungsplanes 23.4 vorgesehen.

Sollten die anfallenden Schmutzwässer ihrer Belastung nach die Leistungsfähigkeit der städtischen Kläranlage übersteigen, so sind Sonderlösungen ähnlich der Sweet Tec Anlage vorzusehen. Auch das anfallende Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in das offene Grabenentwässerungssystem soweit zu behandeln, bis es als schwach belastet gelten kann.

6.5.3.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das zentrale Netz der Versorgungswerke Elbe erfolgen. Parallel zum B-Plan-Verfahren wird im Rahmen der Erschließungsfachplanung eine Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben Elbe erfolgen.

6.5.3.4 Löschwasser

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz über Hydranten erfolgt und durch die zusätzliche Löschwasserentnahme aus den aufgeweiteten Gräben mit dem dort zurückgehaltenen Oberflächenwasser und dem großen Regenrückhaltebecken östlich des Baufeldes 4 ergänzt wird. Löschwasser kann im Notfall zusätzlich aus den offenen Wasserläufen und dem Regenrückhaltebecken entnommen werden.

6.5.3.5 Telekommunikation

Ein über eine Lizenz gem. § 8 Telekommunikationsgesetz verfügender Lizenznehmer wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

7.0 Immissionschutz

Die dem B-Plan-Geltungsbereich Nr. 23.4 am nächsten gelegenen Wohn- und Mischgebiete liegen rund 230 m östlich in der Ortslage Neu Gülze. Am nördlichen Ortsrand von Neu Gülze wurde in jüngster Zeit ein Wohngebiet mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes errichtet. Die übrigen Teile der Ortslage werden überwiegend durch eine gemischte Bebauung geprägt. Die Ortslage Neu Gülze wird durch einen intensiv bepflanzten Gehölzstreifen gegenüber den geplanten Industrie- und Gewerbeflächen abgeschirmt werden. Die Fläche, in der die Gehölzpflanzung mit teilweiser Geländeaufhöhung durchgeführt werden soll, liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23.4 an dessen östlichem Rand und ist dort, wie auch im Flächennutzungsplan, als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Maßnahme wird in Neu Gülze zumindest zu einer "subjektiven" Immissionsminderung beitragen. Diese Maßnahme erfolgt bereits vorgezogen vor der Durchführung des B-Plans 23.4, da dieses eine ökologische Kompensationsmaßnahme zum B-Plan 23.1 darstellt. Da sich diese Fläche im Eigentum der Stadt Boizenburg/Elbe befindet, ist die Realisierung dieser Maßnahme parallel zur Realisierung der Hochbaumaßnahmen im Plangebiet 23.1 sichergestellt.

Um für die nächstgelegenen Wohn- bzw. Mischgebiete einen ausreichenden Immissionschutz sicherzustellen, wird in Teil B des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen, die im Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände“ vom 02. Juli 1998 (Abstandserlass) in den Abstandsklassen I (1500 m), II (1000 m) und III (700m) aufgeführt sind, im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Ebenso sind vergleichbare Betriebe und Anlagen wie sie in den obigen Abstandsklassen aufgeführt sind, nicht zulässig.

Im September 2002 wurde durch das Ing.-Büro für Schallschutz, V. Ziegler, Mölln ein Schalltechnisches Gutachten für den Gesamtbereich des „Industriegebietes Gammwiese“ erarbeitet mit Empfehlungen für eventuelle Festsetzungen zu maximal zulässigen Schallwerten in den B-Plangebieten. Dabei wurde deutlich, dass insbesondere für den Geltungsbereich des B-Planes 23.4 und der ökologischen Ausgleichsfläche am Ortsrand zu Neu Gülze in der dafür durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden müssen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags maximal 65 dB (A) pro qm und nachts von 52-45 dB(A) pro qm festsetzen müssen.

Im Rahmen der 2. Änderung des südlich anschließenden Bebauungsplanes 23.2, Industriegebiet Gammwiese Südwest wurden die Emissionskontingente für die dortige Baufläche Nr. 2a auf nachts 52 dB/A erhöht, um eine intensivere Nutzung (Mischfutterwerk) zuzulassen, wobei der nächtliche Lärm im Fokus liegt. Deshalb musste das Schalltechnische Gesamtkonzept aus dem Jahre 2002 dahingehend überarbeitet werden, dass zum Ausgleich die Nachtkontingente im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23.4 verringert wurden. Um diese abwägungsrelevante Veränderung gutachterlich absichern zu lassen, wurden eine entsprechende Modifizierung des Schallschutzkonzeptes beim Ing.-Büro für Schallschutz, V. Ziegler, Mölln in Auftrag gegeben, das seit dem 27.3.2015 vorliegt. Diese sieht eine Einschränkung des nächtlichen Lärms in den Industriegebieten (GI) auf Emissionskontingente gem. DIN 45691 LEK von 52 dB (A) vor. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (Baugebiet 4) das am nächsten an die schutzbedürftige Wohnnutzung von Neu Gülze heranrückt wird mit Lärmkontingenten von nachts = 45 dB (A) eingeschränkt. (zulässig gemäß TA Lärm = 50 dB (A) Somit wird am maßgeblichen Immissionsort (allgemeines Wohngebiet Neu Gülze) die Vorgabe der TA Lärm von nachts = 40 dB (A) eingehalten und einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung vorgebeugt.

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).

8.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen stellen sich zum Stand der Entwurfsplanung wie folgt dar:

1. Baugebiete	
Industriegebiete Baugebiet 1	27.495 qm
Baugebiet 2	22.615 qm
Baugebiet 3	26.605 qm
	Industriegebiete Summe: 76.720 qm
Eingeschränktes Gewerbegebiet/ Baugebiet 4	58.660 qm
	Summe: 135.375 qm
2. Verkehrsflächen	
Haupterschließungsstraße Lindhorst	3.980 qm
Planstraße A (Stichstraße Baugebiet 1)	2.385 qm
Planstraße B (Stichstraße Baugebiet 2)	3.680 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	160 qm
	Summe: 10.205 qm
3. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Pumpwerk)	
Pumpwerk	225 qm
	Summe: 225 qm

4. SPE-Flächen	
SPE 1	25.370 qm
SPE 2	27.480 qm
SPE 3	10.000 qm
Summe:	62.850 qm
5. Öffentliche und private Grünflächen	
Grabenbegleitgrün GBG 1	5.350 qm
Grabenbegleitgrün GBG 2	2.620 qm
Grabenbegleitgrün GBG 3	1.375 qm
Verkehrsflächenbegleitgrün 1	395 qm
Verkehrsflächenbegleitgrün 2	1.110 qm
Private Grünfläche 1	6.290 qm
Private Grünfläche 2	1.630 qm
Summe:	18.770 qm
6. Wasserflächen	
Entwässerungsgraben EWG 1	3.080 qm
Entwässerungsgraben EWG 2	1.270 qm
Entwässerungsgraben EWG 3	975 qm
Entwässerungsgraben EWG 4 (entfallen)	0 qm
Entwässerungsgraben EWG 5	4.155 qm
Entwässerungsgraben EWG 6	1.970 qm
Regenrückhaltebecken RRB	7.725 qm
Summe:	19.175 qm
Plangebiet Summe:	246.600 qm

9.0 Hinweise

9.1 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.

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.

9.2 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 Risiko-karten für die Elbe und Rückstaugebiet erstellt. Demnach ist der Bereich des geplanten Baufeldes bei einem Hochwasserereignis HW200 (200jährlich wieder-kehrendes Ereignis) durch Überschwemmen gefährdet.

9.3 Munitionsfunde

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9.4 Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster 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 oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

10.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 24.04.2014 wurde in öffentlicher Sitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 23.4 „Industriegebiet Gammwiese Nordwest/Nordost“ gefasst. Die Planung wird gemäß dem Baugesetzbuch als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt erfolgten demnach die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte wie ortsüblich in Form einer öffentlichen Auslegung. Die Behördenbeteiligung diente gleichzeitig zur Ermittlung des notwendigen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Prüfung der voraussichtlich Umweltauswirkungen (Scoping gem. §2 Abs. BauGB). Am 11.11.2014 wurde im Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Verkehr und Denkmalschutz der Stadt Boizenburg über die vorgelegte Entwurfsfassung beraten und in der Stadtvertretung am 20.11.2014 der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. dem BauGB gefasst. Im Zeitraum vom 15.12.2014 bis 23.01.2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt und parallel die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Nach Ablauf der Frist gingen 35 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie keine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Die Hinweise und Anregungen wurden entsprechend § 1 Baugesetzbuch in den Abwägungsprozess der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

einbezogen und deren Auswirkungen auf die Planung wurden vor den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 in die Planunterlagen eingearbeitet. In den abwägungsrelevanten Bereichen Immissionsschutz und Oberflächenentwässerung wurden Fachgutachten bzw. Konzepte in die weitere Planung eingearbeitet. Weiterhin wurden, auch wegen erhöhter flächenbezogener Schallkontingente (nachts) im Bereich der benachbarten 2. Änderung des B-Plans 23.2 auch im B-Plan 23.4 die Schallkontingente leicht verändert. Aufgrund der Erforderlichkeit im größeren Umfang Flächen und Maßnahmen für ökologische Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln (siehe der Umweltbericht) hatte sich die Fortführung des Planverfahrens im Jahr 2015/2016 nochmals verzögert.

Am 19.01.2017 wurde in der Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Dann erfolgte die formale einmonatige Offenlage der überarbeiteten Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.02. bis zum 17.03.2017 sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit einer Stellungnahmefrist zum 6.03.2017. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die die Grundzüge der Planung berühren. Allerdings entschied sich die Kommune als Trägerin der Planungshoheit zwischenzeitlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplan wesentlich zu verkleinern. Dieses geschah, da aufgrund der wenigen Anfragen mit einem geringeren Bedarf an Gewerbeflächen gerechnet wird. Da eine wesentliche Veränderung der Plangebietsgröße einen Grundzug der Planung berührt ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) BauGB durchzuführen. Der entsprechende Beschluss wurde am 18.05.2017 in der Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe gefasst.

Im Zeitraum vom 6.06.2017 und 20.06.2017 fand die verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) und § 4 (2) BauGB statt. Die Auswertung der Stellungnahmen erbrachte keine Änderung der Grundzüge der Planung. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht. Somit ergibt sich eine problemlose Schlussabwägung so dass der vorliegende Bebauungsplan nunmehr Satzungsreife erlangt hat. Am 26.08.2017 wird das Planwerk im ABSVD (Bauausschuß) der Stadt Boizenburg vorberaten und soll am 19.10.2017 in der Stadtvertretung als Satzung beschlossen werden.

Stand: August 2017

Stadt Boizenburg/ Elbe
Herrn Bürgermeister Jäschke
Kirchplatz 1

19252 Boizenburg/ Elbe

Bearbeitung durch:

Dipl.-Ing. Jörg. W. Lewin, Dipl.-Ing. G. Schwingen M.A.
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: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40
Email: plankontor-neuruppin@t-online.de
plankontor-hamburg@t-online.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de