

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsi-schen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Karwitz diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Karwitz, den - Siegel - - Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n. b Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göt-tien 24, 29482 Küsten.
Göttien, den - Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Karwitz hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Karwitz, den - Siegel - - Bürgermeister -

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geomet-risch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwand-frei möglich.
Uelzen, den - Siegel - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg -Katasteramt Lüchow -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden um-weltrelevanten Stellungnahmen haben vom 19.12.20 bis einschließlich 25.01.2021 öffentlich aus-gelegen.
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung bezüglich der Baugrenzen geändert worden, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden am 22.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevan-ten Stellungnahmen haben vom 03.05.2022 bis einschließlich 02.06.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen (Baugrenzen) abgegeben werden können.
Karwitz, den - Siegel - - Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Karwitz hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Be-gründung beschlossen.
Karwitz, den - Siegel - - Bürgermeister -

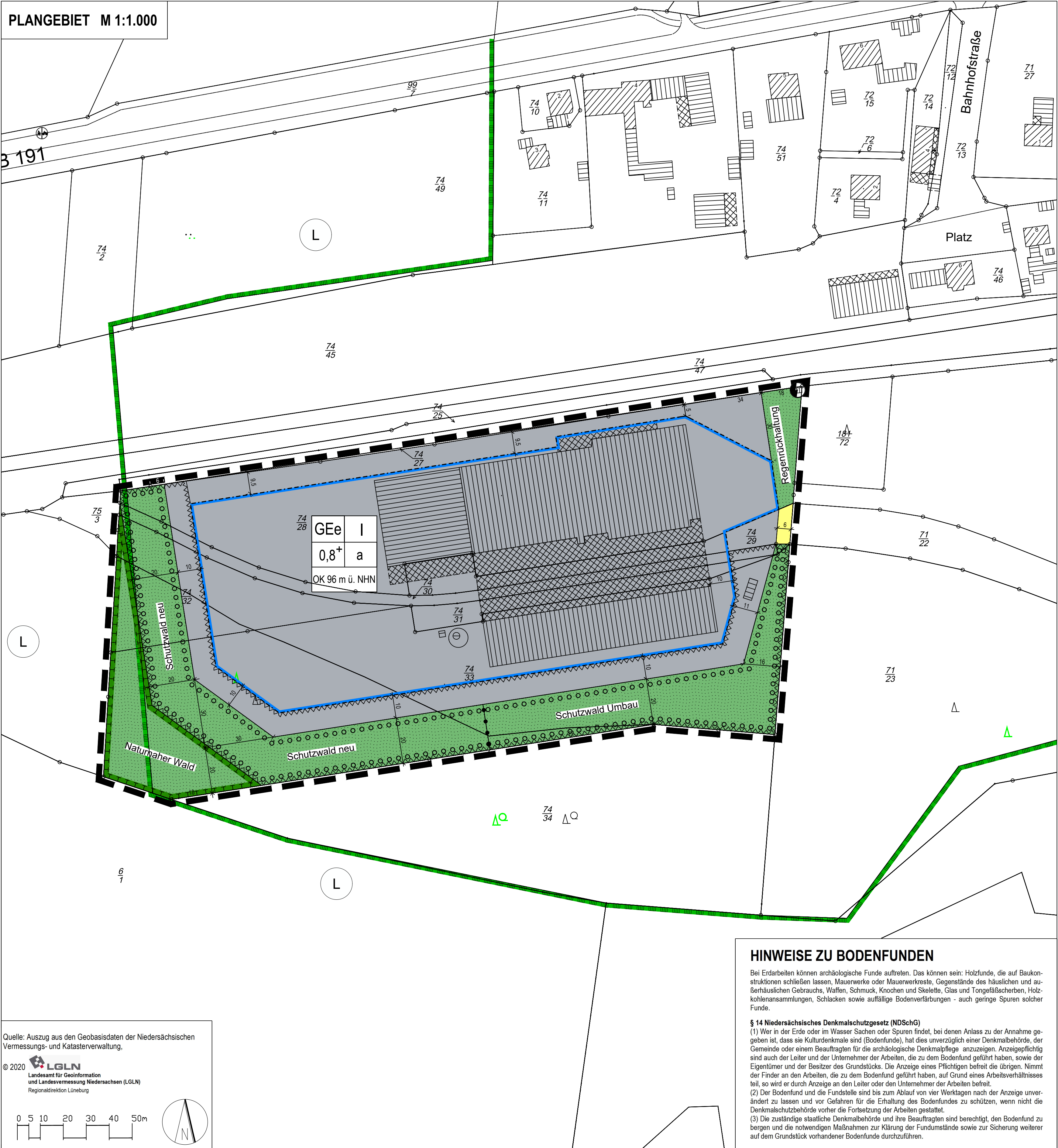
INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
Karwitz, den - Siegel - - Bürgermeister -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Ver-hältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Karwitz, den - Siegel - - Bürgermeister -

Hinweis zur Sicherung und Durchführung der „Aufforstung Wahrenberg“
Die externe Ausgleichsfläche "Aufforstung Wahrenberg" umfasst eine 0,85 ha große Fläche auf der Ackerparzelle 213/2, Flur 4, Gemarkung Wahrenberg (Gemeinde Aland). Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche und -maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwi-schen der Gemeinde Karwitz und der Vorhabenträgerin (VRPlus Altmark-Wendland eG), die zu-gleich Flächeneigentümerin ist und die fachliche Durchführung der Maßnahme gewährleistet. Die innerhalb der Ausgleichsfläche "Aufforstung Wahrenberg" festgelegten waldbaulichen Maßnah-men sind in Anlage 1 der Begründung dargelegt.

Gemeinde Karwitz

BEBAUUNGSPLAN KARTOFFELLAGER PUDRIPP



HINWEISE ZU BODENFUNDEN

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde auftreten. Das können sein: Holzfunde, die auf Baukon-struktionen schließen lassen, Mauerwerke oder Mauerwerkreste, Gegenstände des häuslichen und au-ßerhäuslichen Gebrauchs, Waffen, Schmuck, Knochen und Skelette, Glas und Tongefäßscherben, Holz-kohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
(1) Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme ge-geben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.
(2) Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unver-ändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE**
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) werden die nach § 8 BauNVO allgemein und aus-nahmsweise zulässigen Nutzungen in folgender Weise beschränkt:
a) Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf an Endverbraucher sind ausgeschlossen.
b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
c) Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
d) Anlagen, die einen störfallrelevanten Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen wären, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein angemessener Sicherheitsabstand zu benachbarten Schutzobjekten eingehalten ist.
e) Die nach § 8 Absatz 2 Ziffer 1 zulässigen 'Gewerbebetriebe aller Art' werden durch Anwendung der immisi-onsschutzfachlichen Systematik des Abstandslerlasses NRW (Runderlass des Ministers für Umwelt und Natur-schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007) folgendermaßen beschränkt:
Ausgeschlossen sind
1. Betriebsarten der Abstandsklassen I 1500 bis IV 500 aus der Abstandsliste 2007 (siehe Anlage 2)
2. Betriebsarten der Abstandsklasse V 300 aus der Abstandsliste 2007, sofern sie nicht durch einen (*) ge-kenntniszeichnet sind (siehe Anlage 2)
3. und Anlagen mit einem vergleichbaren oder höheren Emissionsgrad.
Ausnahmsweise können Betriebe mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad im eingeschränkten Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die betriebsbedingten Emis-sionen (z.B. durch Abstand, Einhausung, Abschirmung, Filter oder Verzicht auf Nacharbeit, etc.) soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können.
Die Abstandsliste 2007 ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung. Die in der textlichen Festsetzung ange-be-ne Abstandslerlass NRW ist in Gänze bei der Samtgemeinde Elbtalau einzusehen.
- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**
Die im Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahr-ten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über-schritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95.
- Maximale Oberkante baulicher Anlagen**
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 5 m ist zu-lässig, sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Elemente, wie z.B. Treppentürme, Schornstei-ne, Dachaufbauten, Fertighäuser, Lüftungsanlagen, etc. handelt, und die Überschreitung maximal 5 % der bebau-ten Grundfläche betrifft. Eine Höhen-Überschreitung für Werbeanlagen ist ausgeschlossen.
- Brandschutzstreifen**
Innerhalb des festgesetzten Brandschutzstreifens gelten folgende Schutzvorkehrungen:
a. Unter Einbezug vorhandener Wege ist eine Feuerwehrzufahrt nach DIN 14090 herzurichten.
b. Innerhalb der Grünflächen Schutzwald ist ein feuerhemmender Laubwald entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 vorzunehmen.
c. In der als Brandschutzstreifen festgesetzten Randzone des Gewerbegebietes sind der Betrieb von Feuer-stätten sowie die Lagerung von brandfördernden Stoffen, leicht- oder hochentzündlichen Stoffen ausge-schlossen.
- Private Grünfläche Naturnaher Wald**
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung *naturnaher Wald* ist der mit natürlichem Unter-stand ausgestattete Kiefernwald sukzessive zu einem naturnahen Laubwald umzubauen. Zu diesem Zweck sind forstliche Erstmaßnahmen in Absprache mit dem zuständigen Beratungsforstamt durchzuführen (Einzelstam-menentnahme, natürliche Waldverjüngung mit Laubgehölzen). Die weitere Bewirtschaftung hat entsprechend der für die Landesforsten verbindlichen Vorgaben des Programms zur "Langfristigen ökologischen Waldentwicklung für die Nds. Landesforsten (LOWE+)" zu erfolgen.
- Private Grünfläche Schutzwald Umbau**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzwald Umbau* dient der Böschungssicherung, dem Waldbrandschutz und dem Natur- und Artenschutz. Innerhalb der Grünfläche ist der bestehende Kiefernforst in einem naturnahen Laubwald bzw. zu einer Waldrandzone umzubauen. Zu diesem Zweck sind forstliche Maß-nahmen in Absprache mit dem zuständigen Beratungsforstamt durchzuführen (Zurücknahme des Bestockungs-grades auf ca. 50 %, Herrichtung eines Wildschutzzaunes, Unterbau mit standortgerechten Laubgehölzen unter Berücksichtigung der natürlichen Waldverjüngung, Waldrandausbildung mit Pflanzen der potentiell naturnahen Waldgesellschaft). Das anfallende Alt- und Schwachholz ist zu entfernen. Aufwuchsende Nadelgehölze sind zu beseitigen. Verbleibende Nadelbäume sind auf bis zu 6 m über Grund aufzustutzen.
- Private Grünfläche Schutzwald neu**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzwald neu* dient der Böschungssicherung, dem Wald-brandschutz und dem Natur- und Artenschutz. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzwald neu ist zunächst die Entnahme von Nadelwald und die Herstellung einer neuen Böschungskante vorzunehmen. Anschließend ist die Fläche als Waldrandzone und naturnaher Laubwald wieder aufzuforsten. Es sind aus-schließlich Arten der potentiell naturnahen Waldgesellschaft (Eichenmischwald armer, trockener Sandböden mit den Hauptbaumarten Stieleiche und Sandbirke) zu verwenden. Die Pflanzqualität hat gängiger autochthoner Forstware zu entsprechen. Die zur Erstaufforstung erforderlichen waldbaulichen Maßnahmen (Vorwaldbegrün-dung, Wildschutzzaun, Waldrandausbildung) sind mit dem zuständigen Beratungsforstamt abzustimmen. Die weitere Bewirtschaftung hat entsprechend der für die Landesforsten verbindlichen Vorgaben des Programms zur "Langfristigen ökologischen Waldentwicklung für die Nds. Landesforsten (LOWE+)" zu erfolgen. Eine Wiederbetriebnahme des auf Flurstück 74/30 vorhandenen Gleisanschlusses ist zulässig.
- Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
8.1 besondere Fällzeitenregelung zum Schutz von streng geschützten Arten (V1): Gehölze dürfen nur außer-halb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln entnommen werden. Zum Schutz eines örtlichen Habichtbrutpaar-es liegt dieser Zeitraum zwischen dem 15. August und dem 31. Januar.
8.2 besondere Bauzeitenregelung zum Schutz von streng geschützten Arten (V2): Erdarbeiten oder Bauarbeiten dürfen nur vom 15. August bis 31. Januar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten des Habichts durchgeführt werden.
8.3 Minimierung von Lichtemissionen (V3): Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist die Ausleuchtung von Baustelleneinfassungen und Außenanlagen auf das erforderliche Maß zu beschränken, z.B. durch Bewegungsmelder. Die Beleuchtung darf nur mit streulichtarmen Lampentypen erfolgen. Seitliches oder nach oben abstrahlendes Licht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Grünflä-chen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten. Es sind quasi-UV-freie Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bersteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke zu verwenden.
8.4 Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz bei Modernisierung der Halle (V4): Für den Fall, dass die Öff-nungen im Bereich der Halleneinfassungen geschlossen werden sollen, sind als Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz fachgutachterliche Untersuchungen und darauf basierend, in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg Maßnahmen zum Schutz eines Winterquartiers der Zwergfledermaus sowie der Brutplätze von Rauchschwalben durchzuführen.
8.5 Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Be-lange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich ge-wahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Festsetzungen 8.1 - 8.3 mit Zustimmung der Naturschutz-behörde unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45 BNatSchG) zugelassen werden.
Hinweis: Auf die zum Zwecke des allgemeinen Artenschutzes in § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG geregelten Fäll- und Schnittverbotsfristen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September wird hingewiesen.
- Hinweise zur waldbrechtlichen Eingriffsregelung**
Als Eingriffsflächen gelten folgende Flächen:
0,78 ha eingeschränktes Gewerbegebiet mit Waldbestand im Sinne von § 8 NWaldLG
0,46 ha Grünfläche Schutzwald neu (abzüglich Gleisanschluss auf Flurstück 74/30).
Als Ausgleichsflächen "Aufforstung" gelten alle Flächen, auf denen Ersatzaufforstungen durchgeführt werden: 0,46 ha Grünfläche Schutzwald neu (abzüglich Gleisanschluss auf Flurstück 74/30)
0,85 ha externe Ausgleichsfläche "Aufforstung Wahrenberg" (siehe Hinweise).
Als Ausgleichsflächen "Waldumbau" gelten folgende Flächen, auf denen Maßnahmen zum Umbau von Nadel-forst in naturnahen Wald festgesetzt sind:
0,25 ha Grünfläche naturnaher Wald,
0,35 ha Grünflächen Schutzwald Umbau.
Waldbrechtliche Kompensation:
Zum Ausgleich der neu zugelassen waldbrechtlichen Eingriffe werden bei 1,24 ha Eingriffsfläche beim erforderli-chen Kompensationsverhältnis von 1 : 1,3 Waldersatzflächen mit einer Kompensationswirkung von 1,61 ha er-forderlich. Folgende Flächen werden für die waldbrechtliche Kompensation vorgesehen:
1,31 ha Ausgleichsflächen "Aufforstung" (Kompensationswirkung im Verhältnis 1:1 = 1,31 ha)
0,60 ha Ausgleichsflächen "Waldumbau" (Kompensationswirkung im Verhältnis 1:2 = 0,30 ha).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
-------------	---------------	-----------------

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEE	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET gemäß Textl. Festsetzung Nr. 1.	§ 8 BauNVO
-----	---	------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL. (GRZ) mit Überschreitung gemäß Textl. Fest. Nr. 2	§ 16, § 19 BauNVO
OK 96 m ü. NHN	OVERKANTE BAULICHER ANLAGEN, max. 96 m über NHN	§ 16, § 18 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE Es gilt die offene Bauweise ohne Längsenbschränkung	§ 22 (4) BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
-----------	-------------

VERKEHRSFLÄCHEN

PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--------------------------------	-------------------------

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Zweckbestimmung: siehe Bezeichnung in der Planzeichnung siehe Textl. Fest. Nr. 5. - 8.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	-------------------------

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe Textl. Fest. Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--	-------------------------

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
---	-------------------------

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, Landschaftsschutzgebiet	
---	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

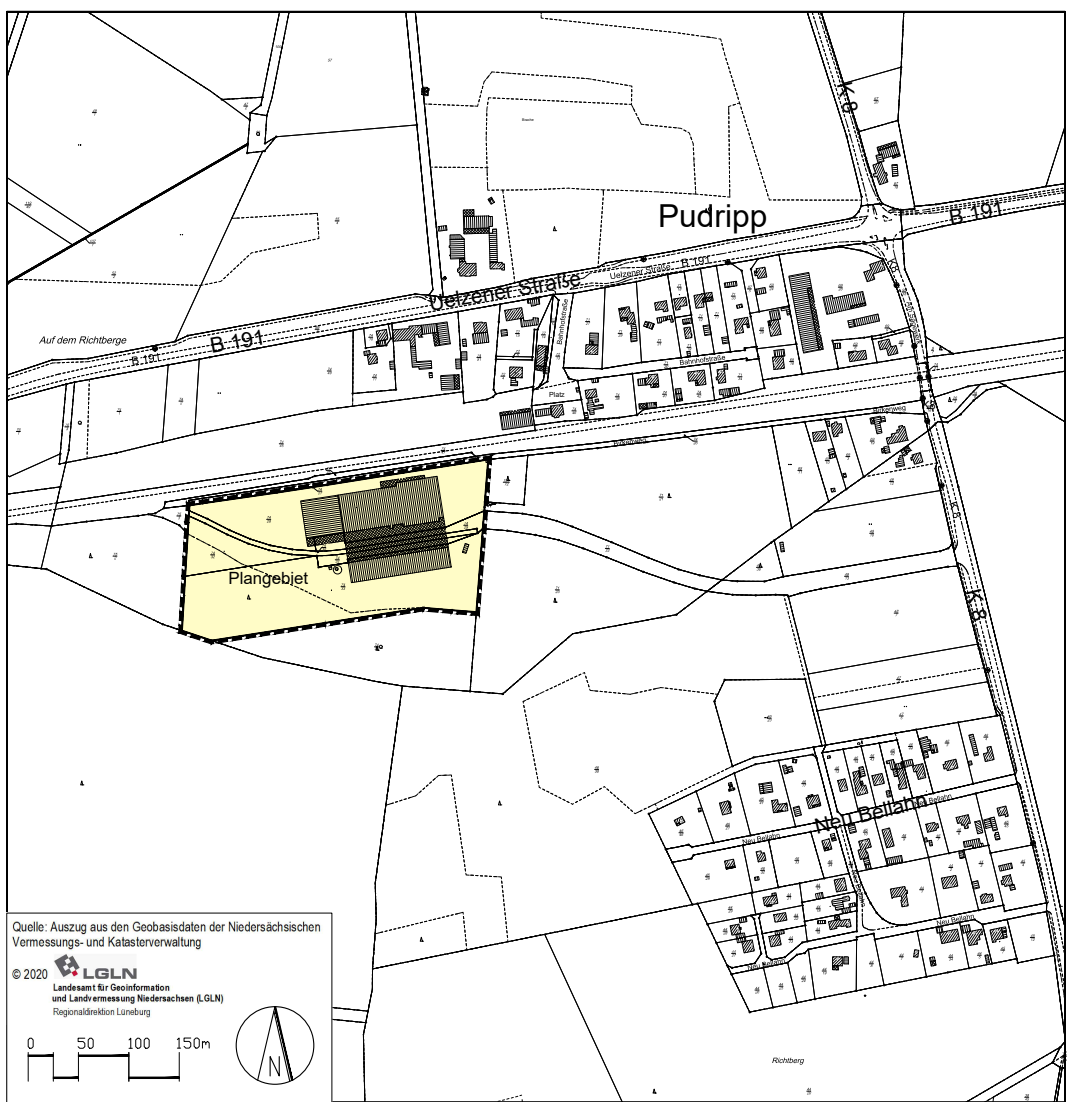
BRANDSCHUTZSTREIFEN gemäß Textl. Fest. Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
--	-------------------------

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	------------------

TRAFOSTATION	
--------------	--

GEMEINDE KARWITZ
LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG

BEBAUUNGSPLAN
KARTOFFELLAGER PUDRIPP



GEMEINDE KARWITZ
DER BÜRGERMEISTER

Romanstraße 3
29451 Dannenberg (Elbe)
Tel.: 05961-808-301
Fax: 05961-808-800
t.hew@elbelaue.de
www.elbelaue.de

Vorplanung	1. Beteiligung	2. Beteiligung	3. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft	
X	X	X	X	X	X	- Umschrieb. Juni 2022