

SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 4. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 2023 I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
GE	1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
OKmax= 41,00 m	2 Maß der baulichen Nutzung Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß ± rd. 12,00 m über vorhandenem Gelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO § 18 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
a	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen abweichende Bauweise Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 22 BauNVO § 23 BauNVO
L SW A	4 Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
L SW A	5 Grünflächen öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Landschaftseingrünung Streuoebstweisse Abstandsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
M1 M2	6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Lw max. = 67/56 dB(A) tags/nachts	7 Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 mit den LBP IV und V siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.8.2 maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel pro m² tags/nachts	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TEIL B - TEXT

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO

Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen darf durch Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Blitzableiter usw. überschritten werden. Diese Ausnahmen dürfen den Anteil von 10% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Im Gewerbegebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenenrige Lagerplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Bei der Errichtung des extensiv genutzten Grünlandes ist eine Kräuter-Gras Mischung regionaltypischer Arten (Regioaagut) zu verwenden. Die Grünfläche ist gemäß der in Ziffer 3.3 beschriebenen Anforderungen zu pflegen.

Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen der zuständigen Unternehmerträger der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche sind zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftseingrünung" sind innerhalb der Maßnahmenflächen 1 gebietsene Bäume zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzenliste 1 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.6.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuoebstweisse" sind innerhalb der Maßnahmenflächen 2 alte regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Es sind Obstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche oder Pfirsich) in mindestens der Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bei der Ersteinrichtung des Grünlandes innerhalb der Maßnahmenflächen 2 ist eine Kräuter-Gras Mischung regionaltypischer Arten (Regioaagut) zu verwenden. Das Grünland ist gemäß der in Ziffer 3.1 beschriebenen Anforderungen zu pflegen.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmerträger, die unterirdischen Leitungen zu unterhalten.

1.8 Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.8.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Für das Gewerbegebiet werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{w,m}$ in dB(A) je m² festgesetzt:
67 dB(A) pro m² tags und 56 dB(A) pro m² nachts

1.8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet muss den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V entsprechen (siehe Planzeichnung). Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01, Teil 1 hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LBP)	Büroräume
LBP IV	Rw.ges 35 dB
LBP V	Rw.ges 40 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,m}$ ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-2:2018-01, Teil 2 zu führen.

1.9 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

1.9.1 Im Gewerbegebiet sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gebietsene Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzenliste 1 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.9.2 Die im Gewerbegebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.9.3 Im Gewerbegebiet ist im Vorgarten, d.h. im Bereich zwischen Straßengrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, je anliegendem Grundstück, je angefangene 30 m Straßentrassenlänge mindestens 1 Baum anzupflanzen. Für die anliegenden Grundstücke ist die Straßentrassenlänge die Länge der Grundstücke, mit der das Grundstück an der Erschließungsstraße angrenzt.

Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.9.4 Im Gewerbegebiet ist je Grundstück, hinter der straßenseitigen Gebäudedefont, je angefangene 15 m Grundstücksbreite mindestens 1 Baum in Reihe anzupflanzen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen in der Reihe 10,0 m nicht unterschreiten.

Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Baumscheiben müssen je Baum eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO M-V

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die Traufhöhe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.

2.1.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Straßenbegleitende Einfriedungen sind im Gewerbegebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche) zulässig.

Als Bezugspunkte für die natürlichen Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangellungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind.

3 HINWEISE

3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangellungsbereich des Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die einem Eingriffswert von 7,330 m² entsprechen.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrswor. Dort sind sowohl Einzelbäume und Baumgruppen gemäß Ziffer 6.22 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 01.10.2019, zu pflanzen als auch eine Streuoebstweisse gemäß Ziffer 2.50 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" anzulegen und zu pflegen. Durch diese Maßnahmen entsteht ein Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 8.450 m².

Die Maßnahmen auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrswor werden auch über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem eingriffverursachenden Gewerbebetrieb rechtlich gesichert.

3.2 Artenschutz §§ 39 und 44 BNatSchG

Vermeidungsmaßnahme Brutvögel

Bau und Bauoffenhaltung außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. Bau zwischen 1.10. und 28.2. Bei Bedarf kann durch Vergrämung vor und in der Brutzeit Brutbetrieb auf der Fläche vermieden werden. Sofern der Bau auf den Flächen nicht in diesem Zeitraum beginnen kann, wäre vorab eine Vergrämung von Brutvögeln erforderlich. Hierzu wären alle Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit zu entfernen und auch bis zum Baubeginn zu unterbinden. Eine biologische Begleitung ist zur Überprüfung erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme Kammmolch

Keine Bauoffenhaltung außerhalb der Wanderung der Kammmolche im Februar bis einschließlich Juni. Ist die Einhaltung nicht möglich, wäre der nördliche Bereich des Plangellungsbereichs durch einen Amphibienzaun abzugrenzen. Eine biologische Begleitung ist hierfür erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarte Flächen.

Ausgleichsmaßnahme Brutvögel

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für den Verlust der Brutplätze- und Nahrungsfunktion durch die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrswor. Hier wird eine Streuoebstweisse gemäß Nr. 2.50 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE) angelegt (Maßnahmenflächen 2). Die Streuoebstweisse hat insgesamt eine Größe von 5.000 m².

3.3 Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie eine Bodenbearbeitung unzulässig. Die Mahd des extensiv genutzten Grünlandes ist zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

3.4 Schallschutz

Kontingenterieberechnungen IFSP des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 als Grundlage für Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung:

Da das dem Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung zugrundeliegende Berechnungsverfahren vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 von dem der aktuell als Standard gebrauchlichen DIN 45691 abweicht, werden in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung die Kontingenterieberechnungen des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 beigefügt. Die Berechnung vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 erfolgte nach ISO 9613, Mitwind, mit der Software LIMA_7 Version 4.10b.

3.5 Bodenschutz § 2 LBodSchG Mecklenburg-Vorpommern

Werden im Plangellungsbereich schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger 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.

3.6 Denkmalschutz § 2, § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

3.7 Kampfmittel

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelteile auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO M-V) i.V.m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

3.8 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Amtsgebäude des Amtes Schönberger Land in der Dassower Straße 4 in 23923 Schönberg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplankunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Amtsverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.7.1, 1.7.3 und 1.7.4)

Pflanzenliste 1

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher (Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm): Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenröhren (Eonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzenliste 2

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Gemeine Birke (Betula pendula), Stiel-Eiche (Quercus robur)

Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm): Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume; Verwendung von alten regionaltypischen Kulturorten

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt. Die Bereitstellung im Internet vom bis durch Aushang erfolgte vom bis ortsüblich.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom bis ortsüblich. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www..... de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

Lüdersdorf, den

.....
Der Bürgermeister

.....
Offentl.-best. Vermessungsingenieur
(.....)

.....
Der Bürgermeister

