

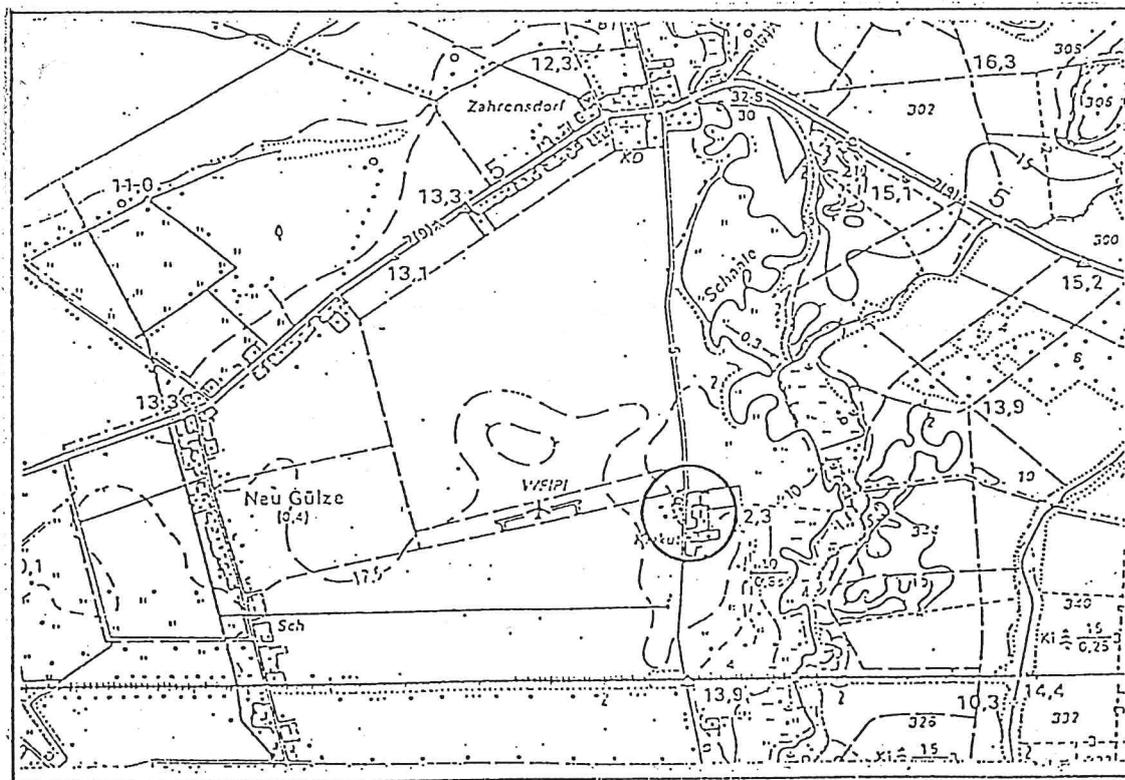
# Gemeinde Neu Gülze

## B-Plan Nr. 3

für den Bereich

„Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz /  
westlich der Schaalniederung“

- Begründung -



Stand: 23. November 2004

Planverfasser:

**Planungsbüro Sommer GmbH**

Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/Elbe

Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122

e-Mail: sommerplan@t-online.de

# Inhaltsverzeichnis

|                                                     | <b>Seite</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| 1. Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 01           |
| 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan          | 01           |
| 3. Lage des Plangebietes                            | 02           |
| 4. Städtebauliches Konzept                          | 02           |
| 5. Städtebauliche Festsetzungen                     | 04           |
| 6. Ver- und Entsorgung                              | 05           |
| 7. Belange von Natur und Landschaft                 | 05           |
| 8. Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege | 06           |
| 9. Belange der Landwirtschaft                       | 07           |
| 10. Textliche Festsetzungen                         | 07           |
| 11. Flächenberechnung                               | 08           |
| 12. Kostenschätzung                                 | 09           |
| 13. Plananlagen                                     | 09           |

## **Bebauungsplanverfahren Nr. 3 der Gemeinde Neu Gülze für den Bereich „Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich der Schaaleneriederung“**

### **Begründung**

#### **1. Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Firma Norditec Antriebstechnik GmbH nutzt seit 1994 die ehemaligen ZBO - Gebäude in Kiekut. Die ehemaligen ZBO - Gebäude bestanden aus zwei Hallen mit je etwa 500 qm Grundfläche. Diese beiden Hallen wurden 2001 für die Errichtung einer Lager- und Versandhalle, sowie einem Verbindungsneubau um ca. 600 qm Fläche erweitert.

Eine weitere Genehmigung zur Errichtung von Anbauten mit einer Fläche von insgesamt 260 qm wurde im Jahre 2003 erteilt. Damit hat sich die Firma Norditec mit der Nutzung von ursprünglich ca. 1.000 qm Betriebsgebäudefläche auf die Nutzung von fast 1.800 qm Grundfläche Betriebsgebäude in den Jahren 1994 bis 2003 erweitert. Der Betrieb hat sich gefestigt. Mit der nunmehr erforderlichen Erweiterung und der Sicherung des Standortes der Firma Norditec wird die Grundlage für die Zukunft des Betriebes mit derzeit 40 Arbeitsplätzen in der Region gesichert.

Nach § 35 Absatz 4 Nr. 6 Baugesetzbuch kann die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes im Außenbereich zugelassen werden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zu vorhandenen Gebäuden und Betrieben angemessen ist. Eine Obergrenze eines gewerblichen Betriebes in diesem Sinne wurde in der Kommentierung zum Baugesetzbuch bei 25 bis 50 % je nach Art des Gewerbes beziffert. Mit den nun anstehenden erforderlichen Erweiterungen wird diese Obergrenze deutlich überschritten.

Zur langfristigen Sicherung des Betriebes in der Gemeinde Neu Gülze am Standort Kiekut ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit parallel erforderlicher Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neu Gülze erforderlich.

Planerisches Ziel der Gemeinde Neu Gülze ist die Sicherung des Standortes für die Firma Norditec in Kiekut. Für die Gemeinde und Region bedeutet dies den Erhalt und die Sicherung von 40 und künftig auch mehr Arbeitsplätzen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat deshalb in ihrer Sitzung am 03. Juni 2004 die Aufstellung der erforderlichen Bauleitplanverfahren beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.06.2004. Die frühzeitige Information der Bürger erfolgte am 03.06.2004. Die Entwurfsoffenlegung erfolgte im Zeitraum zwischen dem 24.09.2004 und dem 25.10.2004.

#### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Gewerbegebiet entwickelt sich nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Baugesetzbuch wird daher die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren erfolgt zeitgleich.

### 3. Lage des Plangebietes

Kiekut liegt südöstlich in der Gemarkung Neu Gülze am Rand der Schaaleniederung. Kiekut ist heute geprägt durch Wohnen, den Flugbetrieb und die Firma Norditec, Antriebstechnik GmbH. Die Plangebietsfläche liegt ca. 1.500 m südlich der Ortslage Zahrendorf, östlich der nunmehr als Segelflugplatz genutzten Fläche der ehemaligen Landebahn für Flugzeuge der Agrarwirtschaft und am östlichen Rand der Schaaleniederung. Der für Wohnen genutzte Teil der Siedlung Kiekut besteht aus ca. vier Wohngebäuden mit Nebenanlagen. Diese Wohngebäude mit Nebenanlagen liegen südlich der Plangebietsfläche und verbleiben im Außenbereich.

Die Plangebietsfläche umfasst die Gebäude der ehemaligen ZBO und die bisherigen dort errichteten Erweiterungsbauten. Die ZBO hatte bis zur Übernahme der Firma Norditec Antriebstechnik GmbH in diesem Bereich zwei langgestreckte Betriebsgebäude und einen großen Zufahrtshof zwischen der Straße Kiekut und den Gebäuden. Dieser Zufahrtshof ist noch erhalten und dient heute als Zufahrt für die Firma Norditec. Die Gebäude sind längsgestreckt und wurden im Zuge der bisher erfolgten Betriebserweiterung sowohl verbreitert als auch verlängert. Es ist dadurch ein kompaktes Produktions- und Bürogebäude der Firma Norditec entstanden.

Das Betriebsgelände umfasst derzeit einschließlich Zufahrt ca. 1 ha Grundfläche und soll so erweitert werden, dass ca. 7.500 qm gewerbliche Baufläche genutzt werden kann. Einschließlich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Zuwegung umfasst die Plangebietsfläche ca. 1,24 ha.

Die Plangebietsfläche liegt im:

- Naturpark Mecklenburgisches Elbetal (siehe VO zur Festsetzung des Naturparks „Mecklenburgisches Elbetal“ vom 05.02.1998; Grenzen sind mit LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ identisch)
- mecklenburgischen Teil des UNESCO-Biosphärenreservates Flusslandschaft und
- EU Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“.

Östlich des Geltungsbereiches des Plangebietes grenzt unmittelbar das Naturschutzgebiet (NSG) „Schaaleniederung von Zahrendorf bis Blücher“, welches mit Beschluß des Bezirkstages Schwerin vom 15.05.1990 festgesetzt wurde, an. Dieses NSG wird als FFH-Gebiet „Schaaletal mit Zuflüssen“ mit Kabinettsbeschuß vom 25.05.2004 gemeldet. Gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 1 LNatG M-V ist das staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin für das Vorhaben innerhalb von NSG und damit auch für den Teilbereich des FFH-Gebietes, welches innerhalb des NSG „Schaaletal mit Zuflüssen“ liegt (siehe „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in M-V vom 16.07.02, Amtsblatt M-V, 21.08.02) zuständig.

### 4. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 203/1, 203/2, Teile von 203/3, 204/1, 204/2, 204/4, 204/5 212/7, 212/6, 212/9 und Teile von 212/10 der Flur 1 der Gemarkung Zahrendorf. Der Geltungsbereich erstreckt sich in nördlicher Richtung in einer Breite von ca. 75 m und in westöstlicher Richtung in einer Tiefe von ca. 180 m.

Eine mögliche bauliche Erweiterung in westlicher Richtung, d.h. in Richtung des Flughafenbetriebes ist aufgrund der Lage der Landebahn dieses Flughafenbetriebs nicht möglich. Eine betriebliche

Erweiterung kann sich deshalb nur in östlicher Richtung, d.h. in Richtung Schaalniederung erstrecken. Hier sind zunächst Verlängerungen der Produktions- und Lagerhallen geplant, die mit einer Gesamtgrundfläche von 260 qm zu Buche schlagen. Der Geltungsbereich wurde unter Beachtung der künftigen Sicherung des Standortes so gefasst, dass gegebenenfalls erforderliche Erweiterungsbauten mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert sein werden.

Der so dargestellte Standort und der so dargestellte Gebietsumgriff dieses Gewerbegebietes ist abschließend. Eine über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehende Erweiterung ist am Standort Kiekut nicht mehr möglich.

Das städtebauliche Konzept greift den Standort auf. Die bestehende Zuwegung nördlich der Betriebsgebäude bleibt erhalten. Von dieser Zuwegung aus sind Stellplätze zu erreichen. Die Stellplatzkapazität wird um 12 Stellplätze erweitert. Diese Stellplätze werden zwischen der Straße Kiekut und dem Betriebsgebäude ausgewiesen.

Die baulichen Anlagen umfassen die heute bestehenden Betriebsgebäude. Die Stirnfront ist zweigeschossig mit dem Büro- und Verwaltungskomplex. Die Produktions- und Lagerhallen sind eingeschossig. Die Dachneigung beträgt ca. 30°. Entsprechend diesen Vorgaben abgestimmt auf die Erfordernisse der Firma Norditec ist das westliche Viertel des alten Gewerbegebietes ausgewiesenen Bereiches mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m und einer maximalen Zweigeschossigkeit festgesetzt. Der sich nördlich, östlich und südlich erstreckende Teil des Baugebietes wird mit einer maximalen Firsthöhe von 7 m der Nutzung als Lager und Produktionshallen festgesetzt.

Derzeit ist das Betriebsgelände zu fast 100 % baulich genutzt. Eine entsprechende Grundflächenzahl wäre höher als die zulässige Höchstgrenze der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet. Mit der nunmehr geplanten Gebietsgröße ist die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ausreichend.

Nördlich und östlich schließen sich Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauBG an. Diese Festsetzungen dienen zum Einen der landschaftlichen Eingrünung des Betriebsgeländes, zum Anderen der Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und der Sicherung des erforderlichen Abstandes von den Grenzen des Naturschutzgebietes „Schaaleniederung von Zahrendorf bis Blücher“.

Die bestehende Zufahrt für Besucher und für die Beschickung des Geländes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Die Zufahrtsfläche führt über eine private Grünfläche und ist auch privatrechtlich abgesichert. Der Anschluß der Versorgungsleitungen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger über die private Grünfläche des Grundstücks 204/1 gesichert und entsprechend festgesetzt. Die zum Betrieb gehörende Fläche der Entsorgung, d.h. der Standort der bestehenden Kläranlage und der Verrieselungsflächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes und entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Bei der Festsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen im Abschnitt zwischen der Straße Kiekut und dem Betriebsgebäude ist zu beachten, dass aufgrund des Flugplatzbetriebes hier keine hohen Laubbäume angepflanzt werden dürfen. Die Festsetzungen mit Pflanzgeboten beziehen sich daher auf die Anpflanzung von heimischen, landschaftsgerechten Sträuchern. Im weiteren Verlauf in Richtung Schaalniederung sind dann diese Pflanzungen ergänzt durch Baumanpflanzungen. Es ist geplant, einen 10 m breiten Streifen zur Abgrenzung in nördlicher Richtung dicht zu bepflanzen. Des Weiteren ist geplant zur Abgrenzung zur Schaalniederung hin einen 20 m breiten Teil, der heute als Weide genutzten Grünfläche, als offene Wiese zur Schaalniederung hin entstehen zu lassen.

## 5. Städtebauliche Festsetzungen

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind als Regelnutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind zugelassen werden (Hausmeister, Aufsichts oder Bereitschaftspersonal). Die Gemeinde Neu Gülze nimmt zur weiteren Differenzierung und Spezifizierung der Art der Nutzung, die Möglichkeit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet in Anspruch. Die Einschränkung besteht darin, dass die Nutzungen Tankstelle, Anlage für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden. Weiterhin sind nur Betriebe zugelassen, die keine Genehmigung nach dem BImSchG benötigen. Letzteres ergibt sich auch durch die Bestimmung, dass durch den Gebietscharakter nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zugelassen sind. Aufgrund der Lage des Gebietes in Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Schaaleneriederung und im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal sind eindeutige Nutzungsfestsetzungen erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO mit den oben hergeleiteten Einschränkungen festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich in der städtebaulichen Absicht, möglichst wenig Grundfläche für die Errichtung einer in sich kompakten baulichen Anlage in Anspruch zu nehmen. Das festgesetzte Gewerbegebiet umfasst damit ausschließlich nur den zwingend für betrieblichen Bedarf erforderlichen Umfang. Es soll am Standort Kiekut kein großflächiges Gewerbegebiet entstehen. Dies ist mit den Belangen von Natur und Landschaft nicht zu vereinbaren. Planerisches Ziel der Gemeinde ist die Sicherung des Standortes des vorhandenen Betriebes und die Sicherung der zeitnahen Zukunft dieses Betriebsstandortes.

Für das Gewerbegebiet Kiekut wird keine Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Gebäude und dem ausgewiesenen Zweck der Nutzung ist weder eine geschlossene noch eine offene Bauweise festzusetzen. Vorhanden sind gewerblich genutzte „Industriebauten“ für die sich auch eine abweichende Bauweise nicht bestimmen lässt. Die Bauweise ist rein zweckgebunden. Aus diesen Gründen wird keine Bauweise festgesetzt, um für den Betrieb die erforderliche Entscheidungsfreiheit für die zweckmäßigste Baukörperanordnung zu belassen.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist das eingeschränkte Gewerbegebiet unterteilt. Im westlichen Bereich liegen die Büro- und Verwaltungsräume des Betriebes. Sie sind im Bestand zweigeschossig. Dies wird entsprechend festgesetzt. Die Firsthöhe darf dabei 9,0 m über Geländeneiveau Straße Kiekut nicht überschreiten.

Für die nördlich, östlich und südlich liegenden Bauflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine maximale Firsthöhe von nur 7,0 m festgesetzt. Hier befinden sich die Produktions- und Lagerhallen. Die Produktions- und Lagerhallen sind eingeschossig. Die Geschosshöhe ist nach Zweckmäßigkeit angepasst. Die Beschränkung der Höhe der Baukörper erfolgt aus Gründen des Landschaftsschutzes. Die Höhenfestsetzungen sind auch aufgrund des benachbarten Flugbetriebes erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung ist von der Straße Kiekut aus gesichert. Hier wird ein Teil der Fläche als Hauptzufahrt für den betrieblichen Verkehr (An- und Abfahrt der Betriebsbeschickung) genutzt. Dieser Teil ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Weg, festgesetzt. Die baurechtliche

Festsetzung geht mit einer privatrechtlichen Vereinbarung einher. Gleiches gilt für die durch dieses Grundstück führenden Versorgungsleitungen. Hier ist eine Trasse von 5 m Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungstrassenträger ausgewiesen.

Das Betriebsgelände wird von Norden über den dort als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen, untergeordnet ausgebauten öffentlichen Weg erschlossen. Der Weg dient der Erschließung des rückwärtig belegenen Geländeteils und als Anfahrt zu den dort angeordneten Stellplatzanlagen für Besucher und Beschäftigte. Ausgewiesen sind 36 Stellplätze, die entlang des Gebäudes noch um 6 weitere Plätze ergänzt werden können. Letztere Stellplatzflächen sind nicht gesondert gekennzeichnet. Sie liegen innerhalb des GE- Gebietes.

Die zur Kleinkläranlage gehörende und vorhandene Verrieselungsanlage wird innerhalb der als private Grünfläche 2 ausgewiesene Fläche bauplanungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherung der landschaftlichen Eingrünung der Gebäude sind unter Berücksichtigung der Belange des Flugbetriebes und der Belange von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen getroffen: Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen sind zweckbestimmt unterteilt. Zur offenen Agrarlandschaft in nördlicher Richtung ist ein 5 m breiter Streifen zur Bepflanzung festgesetzt. Für den zum Flugbetrieb hin liegenden Teil (ÖA1) ist nur die Bepflanzung von Sträuchern zulässig. Innerhalb des weiter östlich verlaufenden Teils (ÖA2) sind zusätzlich Baumanpflanzungen festgesetzt.

In den gemäß § 9 (1) 25 a BauGB ausgewiesenen Pflanzflächen ist die Pflanzung von Sträuchern festgesetzt. Diese Anlage dient der landschaftlichen Eingrünung des Gebäudevorfeldes und der Stellplätze. Die Stellplätze sind durch Pflanzgebotsfestsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB – Solitärsträucher – begrünt.

Als Puffer- und Schutzzone zur Grenze des Naturschutzgebietes Schaaleniederung wird eine 20 m breite Grünstreifen als extensive, offene Wiesenfläche mit ein- bis zweimaliger Mahd entwickelt. Die Fläche wird nicht in das Plangebiet einbezogen. Der direkte Bezug zu den Niederungsflächen und -wiesen soll bestehen bleiben.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch eine vorhandene Kläranlage dezentral. Die Trinkwasserversorgung besteht durch einem eigenen Brunnen. Innerhalb des Betriebes besteht ein eigener Brauchwasserkreislauf.

Das von den Dächern anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

## 7. Belange von Natur und Landschaft

Die Änderungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“. Ein Antrag auf Entlassung aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes ist parallel zur Aufstellung zum Aufstellungsverfahren von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu stellen. Mit der Betriebserweiterung und der hierfür erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung, werden Maßnahmen zur landschaftliche Eingrünung der Gebäude getroffen und festgesetzt. Bezüglich der Wirkung auf das Landschaftsschutzgebiet wird somit eine Verbesserung für den Standort erreicht. In der heutigen Situation sind die Betriebsgebäude der Firma Norditec weithin sichtbar. Die Landschaft zwischen Kiekut

und der Bundesstraße 5 mit den Ortslage Zahrendorf und Neu Gülze ist eine offene, fast gehölzlose Agrarlandschaft. Die Gebäude sind deshalb von weither sichtbar. Mit Eingrünungsmaßnahmen, die sich in dieser Richtung um das Gebäude gruppieren, werden die Betriebsanlagen der Firma Norditec deutlicher als bisher der Fall landschaftlich eingebunden.

Das Betriebsgelände liegt außerhalb des Naturschutzgebietes Schaaaleniederung. Die Grenze des Naturschutzgebietes Schaaaleniederung verläuft entlang der deutlich erkennbaren topographischen Abgrenzung. Die Flächen westlich dieser, die Niederungsfläche begrenzende Höhenlinie, erstreckt sich zwischen der Straße Kiekut und der Niederung. Das Naturschutzgebiet Schaaaleniederung wird weder durch Wegeführungen noch durch die Gefahr einer Nutzungsintensivierung betroffen. Durch die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein 20 m breiter Streifen zwischen den geplanten Erweiterungsbauten des Betriebes und den Grenzen des Naturschutzgebietes hergestellt. Auch mit dieser Maßnahme wird landschaftlich eine Verbesserung durch eine verbesserte Abgrenzung zum Naturschutzgebiet hin erreicht.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben liegt das FFH-Gebiet „Schaaletal mit Zuflüssen“. Es wurde geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes vorliegen könnten. Zur Prüfung wurden die Angaben aus dem Standard-Datenbogen zur Beurteilung herangezogen, da der Schutzzweck und die Erhaltungsziele bisher nur vorläufig definiert sind. Beeinträchtigungen des Lebensraumtypes (LRT) „Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis“ sowie der FFH-Arten Fischotter, Rotbauchunke, Kammolch, Bachneunauge, Rapfen, Steinbeißer, Groppe und Bauchige Windelschnecke können ausgeschlossen werden. Ein kausaler Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und dem FFH-Gebiet besteht daher nicht. Es liegt kein Plan im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vor. Eine Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 18 LNatG M-V, § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Ebenfalls ist aus dem o.g. Grund der Schutzzweck des NSG „Schaaleniederung von Zahrendorf bis Blücher“ nicht gefährdet.

## 8. Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodendenkmale sind in diesem Bereich nicht bekannt. Grundsätzlich gilt, dass:

- a) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die Untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- b) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

## 9. Belange der Landwirtschaft

Auswirkung auf Belange der Landwirtschaft sind in diesem Bereich nicht bekannt. Das Betriebsgelände ist seit jahrzehnten gewerblich genutzt. Die vorgehaltenen Erweiterungsflächen für dieses Betriebsgelände sind als Grünflächen genutzt. Sie werden mehrfach gemäht, unterliegen jedoch nicht der landwirtschaftlichen Erwerbsnutzung. Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen ist nicht zu erwarten.

## 10. Textliche Festsetzungen

### I. Städtebauliche Festsetzungen

#### A) Art der baulichen Nutzung

1. Es wird festgesetzt, dass in dem gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen, eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Regelnutzungen nicht zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden:

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Es wird festgesetzt, dass in dem nach § 8 BauNVO ausgewiesenen, eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe zugelassen werden, die keiner Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen.

#### B) Schallschutz

3. Nach § 1(4) Bau NVO sind auf den Teilflächen des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)  $L_w$  nicht überschreiten:

| Lfd.-Nr. | Bezeichnung der Fläche | IFSP [dB(A)/m <sup>2</sup> ] |       |
|----------|------------------------|------------------------------|-------|
|          |                        | Tag                          | Nacht |
| 1        | Gesamtes Baufeld GEe   | 63                           | 48    |

Es ist für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien, die Einhaltung der nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)  $L_w$ , bezogen auf die Grundstücksfläche des Gewerbegrundstückes, nachweist.

4. Bei Bauanträgen für Betriebsleiterwohnungen ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Schallschutzmaßnahmen - erfüllt werden, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft, nach sich zu ziehen.

## II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Flächen mit den Kennzeichnungen ÖA1 und ÖA2 wird die Anpflanzung, die Pflege und der dauerhafte Erhalt folgender Maßnahmen festgesetzt:

ÖA1: Pflanzung von Sträuchern der Größe 80 – 100, 2 x verpflanzt der Artenauswahl Schlehdorn, Kreuzdorn, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, frühblühende Traubenkirsche, Flieder (nur 5% Anteil), Hundsrose und Felsenbirne. Die Pflanzung erfolgt 4-reihig, auf Lücke, Pflanzabstand 1 m, Brachesaum > 5 m.

ÖA2: Pflanzung von Sträuchern gemäß ÖA1 und Bäumen (Größe 12 / 14). Für Sträucher gilt die Artenauswahl nach ÖA1, für Bäume die Artenauswahl Feldahorn, Salweide, Grauweide, Stieleiche und Wildbirne sowie Wildkirsche, Brachesaum > 5 m.

2. Für die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB ausgewiesenen Pflanzgebote wird das Anpflanzen von Sträuchern der Artenauswahl Flieder, Felsenbirne, Traubenkirsche, Weißdorn und Hundsrose festgesetzt. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80 – 100.
3. Für die gemäß § 9 (1) 25 BauGB ausgewiesenen Pflanzgebote wird das Anpflanzen von Solitärsträuchern der Artenauswahl Felsenbirne, Feldahorn oder Hainbuche festgesetzt. Die Solitärsträucher haben die Größe 3 x v, 175 – 200.
4. Die Maßnahmen ÖA1 und ÖA2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.
5. Für alle Pflanzmaßnahmen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren sicherzustellen.

## 11. Flächenberechnung

|                                                 |                  |          |
|-------------------------------------------------|------------------|----------|
| Eingeschränktes Gewerbegebiet                   | 7.470 qm         |          |
| Davon Flächen für Stellplätze                   |                  | 648 qm   |
| GEe – Fläche                                    |                  | 6.822 qm |
| Verkehrsfläche                                  | 854 qm           |          |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung       | 350 qm           |          |
| Private Grünfläche 1                            | 1.641 qm         |          |
| Private Grünfläche 2                            | 234 qm           |          |
| Fläche mit Anpflanzgebot (§ 9 (1) 20 BauGB)     | 231 qm           |          |
| Flächen mit Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB | 1.577 qm         |          |
| davon ÖA1                                       |                  | 874 qm   |
| ÖA2                                             |                  | 703 qm   |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>12.357 qm</b> |          |

## 12. Kostenschätzung

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Ein Bodenumlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 13. Plananlagen

- Planzeichnung
- Grünordnungsplan
- Lärmimmissionsprognose

Neu Gülze, den .....

*22.03.2005*



*[Signature]*  
.....  
Der Bürgermeister