

# **Gemeinde Neu Gülze** **Satzung**

## über die **1. Änderung der Satzung**

**des**

## **Bebauungsplanes Nr. 3**

für den Bereich  
„Gewerbegebiet Kiekut/östlich Flugplatz/westlich  
Schaaleniederung“

### Begründung

Stand: 15. Mai 2007

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
1. Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes	01
2. Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes	01
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	02
4. Lage des Änderungsbereiches	02
5. Beschreibung der 1. Änderung	03
6. Städtebauliche Festsetzungen der 1. Änderung	04
7. Ver- und Entsorgung – nachrichtliche Darstellung des Ursprungplanes	05
8. Belange von Natur und Landschaft	05
9. Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege - nachrichtliche Darstellung aus dem Ursprungplan	06
10. Belange der Landwirtschaft	06
11. Textliche Festsetzungen	07
12. Flächenberechnung – 1. Änderung	08
13. Kostenschätzung	09

# **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Neu Gülze für den Bereich „Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich der Schaaaleniederung“**

## **Begründung**

### **1. Veranlassung zur 1. Änderung 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. Im Jahre 2004 erfolgte wie geplant die Erweiterung der bestehenden Hallen in östlicher Richtung um insgesamt 260 qm. Die noch weiter östlich anschließenden Vorhalteflächen wurden noch nicht in Anspruch genommen.

Die Firma Norditec beabsichtigt den Neubau einer weiteren Produktionshalle für Zahnriemen. Aus Gründen des günstigeren Betriebsablaufes und der günstigeren Beschickung der Produktionshalle ist geplant, die Halle nördlich an die vorhandenen Hallen anzugliedern. Die Halle läge dann außerhalb der überbaubaren Flächen und ist dadurch ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Eine an den Landkreis Ludwigslust gerichtete Bauvoranfrage musste zurückgenommen werden, da nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 3 bauliche Erweiterungen der Produktionshallen nur noch in östlicher Richtung (rückwärtig liegend) möglich sind.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde eine Erweiterung der Firmengebäude in nördlicher Richtung nicht weiter verfolgt, da sich die Fliegergemeinschaft (Betreiber des Flugplatzes) gegen die Errichtung von Gebäuden im Bereich der Flugschneisen ausgesprochen hatte. Zwischenzeitlich liegt ein Gutachten des Luftfahrtbundesamtes vor, danach sind Gebäude mit Höhenbegrenzungen von 5,30 m über Grund oder 17,80 m üNN im genannten Bereich zulässig und möglich.

Die Firma Norditec wird mit Zulässigkeit der gewünschten Erweiterung in nördlicher Richtung auf eine entsprechende Bebauung in östlicher Richtung verzichten. Die überbaubaren Flächen können innerhalb der Plangebietsgrenzen getauscht werden. Das nördlich benachbarte Grundstück ist zwischenzeitlich Eigentum der Firma Norditec. Der derzeit durch das Plangebiet verlaufende öffentliche Weg könnte nach Norden verschoben und im Tausch mit der Gemeinde wieder hergestellt werden.

### **2. Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine Umordnung der Flächenausweisungen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes ohne Vergrößerung der überbaubaren Flächenanteile und ohne Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit der Erweiterung des Standortes der Firma Norditec wird die Grundlage für die Zukunft des Betriebes mit derzeit 40 Arbeitsplätzen in der Region weiter gesichert. Die Genehmigungsvoraussetzung für den Bau der neuen Halle in nördlicher Richtung ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes. Dabei wird das Gewerbegebiet (GE) bis an die

nördliche Bebauungsplangrenze geführt. Die so hinzugenommenen künftigen Bauflächen werden im östlichen Plangebiet zurückgenommen. Es erfolgt keine Vergrößerung der Bauflächen, sondern eine Umordnung (Tausch) innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.3 bleiben für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung unverändert. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde 2004 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ herausgenommen. Das LSG und das östlich anschließende NSG sind von der geplanten Änderung nicht berührt. Mit der geplanten Änderung vergrößert sich der Abstand zwischen den überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes und dem östlich anschließenden Naturschutzgebiet.

Der nördlich durch das Plangebiet verlaufende Feldweg wird im Zuge eines Flächentausches nördlich und außerhalb des Plangebietes wieder hergerichtet. Die vertraglichen Regelungen hierfür erfolgen direkt zwischen der Firma Norditec und der Gemeinde Neu Gülze.

Durch die geplante Umordnung der Bauflächen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten und es wird damit keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG des Landes M-V begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Mit der geplanten Umordnung der Bauflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt keine Vergrößerung der überbaubaren Flächen und der Gewerbegebietsflächen. Damit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs.1 Nr. 1 BauGB gegeben.

Der Durchführung des Änderungsverfahrens als vereinfachtes Verfahren wurde im Rahmen eines im Landkreis Ludwigslust geführten Planungsgespräches zugestimmt. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens im Rahmen der Bekanntmachungen und der öffentlichen Auslegung der Planänderung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde frühzeitig durch Zusenden der Planänderungsunterlagen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Gewerbegebiet entwickelt sich aus der 1. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neu Gülze, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Neu Gülze aufgestellt wurde. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist nicht erforderlich.

### **4. Lage des Änderungsbereiches**

Der Bebauungsplan Nr. 3 umfasst die Gebäude der Firma Norditec Antriebstechnik GmbH, die Zuwegung, einen Feldweg und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Einschließlich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Zuwegung umfasst das Gewerbegebiet ca. 1,24 ha. Davon sind 0,8 ha bebaut und in Nutzung.

Der Änderungsbereich umfasst einen Streifen von insgesamt ca. 20 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes. Davon sind 5 m bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Gewerbegebietsfläche wird auf einer Länge von ca. 115 m um 15 m in nördlicher Richtung erweitert. Im Ursprungsplan ist die Fläche als Verkehrsfläche (5 m breites Flurstück 203/2) und ein 10 m breiter Streifen (Teile des Flurstücks 203/3) als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Der 5 m breite Streifen, der bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird in den Geltungsbereich einbezogen, da dort vorgehaltene Stellplatzflächen überbaut werden sollen.

Die baulich nutzbaren Flächen des Gewerbegebietes werden auf 115 m Länge und 15 m Breite, d.h. um 1 725 qm in nördlicher Richtung vergrößert. Die Baugrenzen sind entsprechend geändert.

Um diese 1 725 qm neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche wird die vorhandene gewerbliche Baufläche im östlichen Teil des Bebauungsplanes zurückgenommen. Die östliche Begrenzung des trapezförmig geschnittenen Gewerbegebietes wird auf 68 m Länge (Gesamtlänge der östlichen Begrenzung) um durchschnittlich 25 m zurückgenommen und als Grünfläche bzw. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Von dieser „Rückbaumaßnahme“ ist ein im Mittel 25 m breiter Streifen des Flurstückes 212/10 betroffen. Das Flurstück 212/10 wurde bislang als offene Weise genutzt und wird wieder in diese Nutzung zurückgeführt.

Das gesamte Bebauungsplangebiet wurde im Zuge der B-Planaufstellung 2004 aus dem Geltungsbereich des Naturpark Mecklenburgisches Elbetal (siehe VO zur Festsetzung des Naturparks „Mecklenburgisches Elbetal“ vom 05.02.1998; Grenzen sind mit LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ identisch) entlassen.

Es liegt nunmehr als Insel innerhalb des mecklenburgischen Teils des UNESCO-Biosphärenreservates Flusslandschaft und des 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 Kabinettsbeschluß 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.

Die gesetzlich geschützten Bereiche sind durch die Planänderung nicht berührt. Die Planänderung umfasst eine gebietsinterne Umordnung der Bauflächen ohne sie zu vergrößern.

## **5. Beschreibung der 1. Änderung**

Die 1. Änderung der Satzung umfasst die Flurstücke 203/2, 204/5 Teile von 203/3 und Teile von 212/10 der Flur 1 der Gemarkung Zahrendorf.

Die gewerblich nutzbaren Bauflächen werden bis zur nördlichen Plangebietsgrenze um 15 m erweitert. Die Baugrenze wird um 18 m in nördlicher Richtung versetzt. Hierdurch wird die heute noch vorhandene Wegefläche und der zur Anpflanzung vorgesehene 10 m breite Streifen auf dem Flurstück 203/3 künftig überbaut. Östlich wird die gewerbliche Baufläche auf dem Flurstück 212/10 entsprechend zurückgenommen. Sie verbleibt als Grünfläche unverändert in der heutigen Nutzung.

Mit dieser Umordnung der überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebietes verbleibt ein Rest von ca. 180 qm heutiger Wegefläche, die nicht mehr als solche erforderlich sein wird. Diese Wegefläche umfasst das östliche Teilstück des Flurstücks 203/2 und 204/5 und wird entsiegelt.

Nördlich und östlich schließen sich im gültigen Bebauungsplan Nr. 3 Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB 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“. Der Abstand der geplanten Bebauung zum Naturschutzgebiet Schaaleniederung wird mit der Änderung des Bebauungsplanes vergrößert. Die nördlich festgesetzte Fläche zur landschaftlichen Eingrünung wird als künftige Baufläche in Anspruch genommen. Die Eingrünung erfolgt durch Festsetzungen von Einzelstrauchpflanzungen im Gewerbegebiet und durch die Festsetzung von Anpflanzungen auf dem angrenzenden, heute ackerbaulich genutzten Flurstück 203/ 4. Der für die Eingrünung des Gebietes vorgesehene ca. 10 m breite Streifen liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und ist daher durch entsprechenden baulast- oder Grundbucheintrag zugunsten dieser Anpflanzungsmaßnahme zu sichern. Für die entfallenden Flächenanteile ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung neu aufzustellen.

Die Zuwegung zum Betrieb bleibt bestehen. Der bislang durch das Plangebiet führende Feldweg (Flurstück 203/2) wird nördlich, außerhalb des Plangebietes auf der dort liegenden Ackerfläche neu hergestellt. Der Feldweg wird dann nicht mehr als Betriebszufahrt genutzt. Der als Betriebszufahrt verbleibende Teil wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckebestimmung (private Zufahrt) festgesetzt.

Die Fläche zwischen dem neuen Feldweg und der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird bepflanzt. Für die Anpflanzungen auf dieser Fläche sind die Vorgaben zur Sicherung des Flugbetriebes zu beachten: die Anpflanzung muss sich zum Flugfeld hin ein Freiraum im Winkel von 1: 20 entsteht. Die vorzunehmende Anpflanzung wird als Ersatzmaßnahme zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

## 6. Städtebauliche Festsetzungen der 1. Änderung

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 hat zur weiteren Differenzierung und Spezifizierung der Art der Nutzung im Ursprungsplan die Möglichkeit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet in Anspruch genommen. Diese Festsetzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) und die Bauweise (es ist keine Bauweise festgesetzt) ändern sich nicht.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist das eingeschränkte Gewerbegebiet im Ursprungsplan unterteilt. Im westlichen Bereich liegen die Büro- und Verwaltungsräume des Betriebes. Sie sind im Bestand zweigeschossig und sind entsprechend festgesetzt. Die Firsthöhe darf dabei 9,0 m über Geländeneiveau Straße Kiekut nicht überschreiten. Für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bauflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes ist 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 erfolgte aus Gründen des Landschaftsschutzes und aufgrund des benachbarten Flugbetriebes. Für die Erweiterung der überbaubaren Flächen in nördlicher Richtung wird die maximal zulässige Firsthöhe auf

5,30 m über Grund bzw. 17,80 m ü NN nochmals stärker reduziert und entsprechend festgesetzt. Dies ist zum Schutz des benachbarten Flugbetriebes erforderlich. Festgesetzt wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 5,50 m über Bezugspunkt Fahrbahnmitte der Straße „Kiekut“. Dies entspricht der Vorgabe von 5,30 m über Grund. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Anpflanzungen vor den Hallen im Bereich der Parkplätze (westlicher Bereich zum Flugplatz hin) so vorgesehen werden, dass von der maximalen Firsthöhe des Gebäudes zum Flugplatz hin ein Freiraum mit einem Gefälle von 1:20 entsteht. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt des Gebäudes definiert.

Das Betriebsgelände wird von Westen über den dort als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen, untergeordnet ausgebauten Weg erschlossen. Der Weg dient auch als Anfahrt zu den dort angeordneten Stellplatzanlagen für Besucher und Beschäftigte.

Zur Sicherung der landschaftlichen Eingrünung der Gebäude sind unter Berücksichtigung der Belange des Flugbetriebes und der Belange von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen getroffen: Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes erfolgt eine ca. 10 m breite Pflanzung auf der dort angrenzenden Ackerfläche. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass ein dauerhaft gesichertes Gefälle von 1:20 in Richtung Flugbetriebsgeländes gesichert wird. Es deshalb dieser Streifen Ansatzweise der natürlichen Sukzession überlassen und in Teilen mit Sträuchern bepflanzt. Die Festlegungen werden im Grünordnungsplan schematisch dargestellt und in den Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.

Die Stellplätze und die nördliche Begrenzung des Änderungsbereiches sind durch Pflanzgebotsfestsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB – Solitärsträucher – begrünt.

Die Puffer- und Schutzzone zur Grenze des Naturschutzgebietes Schaalenederung wird um insgesamt 25 m Breite vergrößert und wie die östlich angrenzenden Flächen als extensive, offene Wiesenfläche mit ein- bis zweimaliger Mahd entwickelt.

## **7. Ver- und Entsorgung – nachrichtliche Darstellung des Ursprungsplans**

Die Ver- und Entsorgung ist von der Änderung nicht betroffen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral durch eine vorhandene Kläranlage. Eine eventuelle Erweiterung der Kapazität dieser dezentralen Entsorgungsanlage durch die geplante Betriebserweiterung ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Trinkwasserversorgung besteht durch einen eigenen Brunnen. Innerhalb des Betriebes besteht ein eigener Brauchwasserkreislauf.

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

Die Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 205 der DVGW von mindestens 1600l/min über 2 Stunden ist sichergestellt.

## **8. Belange von Natur und Landschaft**

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsvorhaben 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 Ranuncion fluitantis“ sowie der

FFH-Arten Fischotter, Rotbauchunke, Kammolch, Bachneunauge, Rapfen, Steinbeißer, Groppe und Bauchige Windschnecke 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.

Die für die Planänderung in Anspruch genommenen Flächen umfassen den mit Schotter-Brech-Sand-Gemisch ausgebauten Feldweg. Dieser wird zum größten Teil in die künftige gewerbliche Baufläche integriert. Und sie umfassen den nördlich angrenzenden Ackerstreifen. Dieser ist im Ursprungsplan als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit Gebot zur Anpflanzung einer Feldgehölzhecke mit Saumstreifen festgesetzt. Diese Festsetzungen sind nun im östlichen Plangebietsteil auf der dort verbleibenden Ackerfläche und der dort zu entsiegelnden Wegefläche umzusetzen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht berührt. Dies ist in der aktualisierten Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung ausgezeigt.

## **9. Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege – nachrichtliche Darstellung aus dem Ursprungsplan**

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).

## **10. Belange der Landwirtschaft**

Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft sind nicht bekannt. Die Sicherung der Feldzufahrt zu den Flächen in der Schaaleneriederung wird außerhalb der Planänderung durch vertragliche Regelungen mit der Gemeinde Neu Gülze sichergestellt. In der Planzeichnung ist die geänderte Wegführung nachrichtlich dargestellt.

## 11. 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.
  3. Es wird festgesetzt, dass die Firsthöhe der Gebäude 5,50 m über der Bezugshöhe Fahrbahnmitte Kiekut bzw. 17,80 m üNN nicht überschreiten dürfen. Die Firsthöhe ist als höchster Punkt der Gebäude definiert.

#### 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

### Grünordnerische Festsetzungen

1. Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesene Fläche auf dem Flurstück 203/2 mit den Kennzeichnungen ÖA3 werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt:  
  
ÖA3: Entsiegeln der Wegeflächen. Brechsand-Splitt-Gemisch und Schotterunterbau abtragen. Fläche mit Bodenaushub der Ackerfläche füllen. Dem Bodenaushub 50 % Sand beimischen. Fläche als trockenes Offenbodenbiotop entwickeln.
2. 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.
3. Für alle Pflanzmaßnahmen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren sicherzustellen.
4. Festsetzungen für Ersatzmaßnahmen  
Auf den gekennzeichneten Flächen des Flurstückes 203/4, die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzt, werden folgende Ersatzmaßnahmen umgesetzt:
  - keine ackerbauliche Nutzung,
  - Offenbodenfläche der Sukzession überlassen
  - Mahd alle drei Jahre, um Verbuschung zu verhindern.

Die Fläche wird durch Grundbucheintrag oder Eintrag in das Baulastenverzeichnis als Fläche für Ersatzmaßnahmen gesichert. Die Vegetation ist dauerhaft mit einem Freiraum im Gefälle 1:20 vom Gebäude in Richtung Flugplatz und Flugschneise zu sichern.

## 12. Flächenberechnung – 1. Änderung

Eingeschränktes Gewerbegebiet	1. 725 qm	
Davon Flächen für Stellplätze		280 qm
Davon Fläche mit Anpflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)		300 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (vormals öffentliche Verkehrsfläche)	50 qm	
Grünfläche nach §9 (1) 15 BauGB „offene Weise“ (vormals eingeschränktes Gewerbegebiet)	1. 725qm	
Wegeflächen, die entsiegelt werden (vormals Wegefläche)	180 qm	
Gesamt	3. 680 qm	

### 13. Kostenschätzung

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB entstehen der Gemeinde keine Kosten für das Planverfahren. Der Gemeinde können Kosten für mögliche Entschädigungsforderungen für die ausgewiesene Nutzungsänderung auf dem Flurstück 212/10 entstehen. Die Gemeinde hat sich mit diesen möglichen Folgen der Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 auseinandergesetzt. Unter Beachtung der Belange des Allgemeinwohls und in der Abwägung gegenüber den privaten Belangen hat sich die Gemeinde für die Sicherung des Betriebsstandortes in der Gemeinde und den Erhalt von Arbeitsplätzen und somit für die Satzungsänderung entschieden.

Ein Bodenumlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Neu Gülze, den 21.5.2007



Der Bürgermeister

## Anlage 1

### 1. Änderung des Grünordnungsplanes