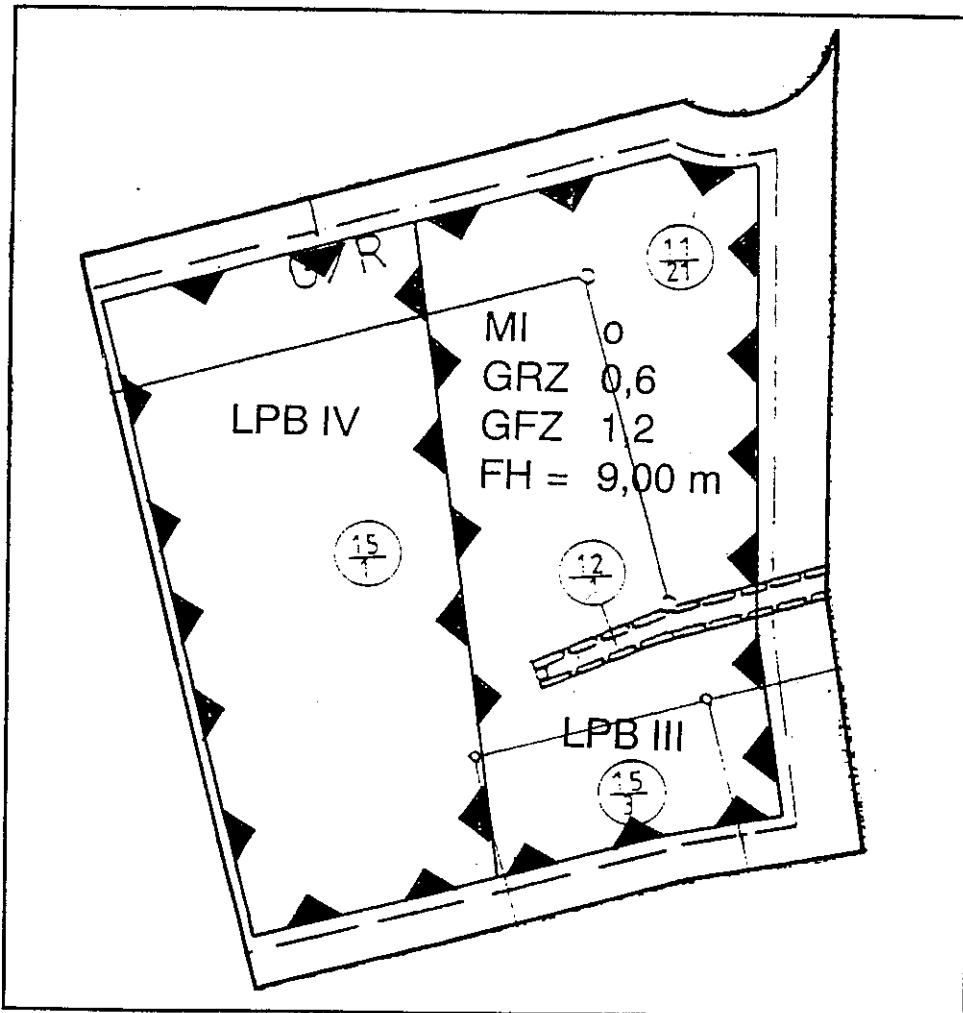


GEMEINDE LALENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEWERBEGEBIET LALENDORF 2. ÄNDERUNG

Begründung

Stand: 12. Mai 1999



Verfahrensstand:
Satzungsbeschuß

Planungsbüro
Arbeitsgemeinschaft Lalendorf
Trüper • Gondesen • Partner
Dipl.-Ing. Bauassessor Kay Gätgens

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIEL	1
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
4.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
5.	INHALT DER PLANÄNDERUNG	3
5.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
5.2	IMMISSIONSSCHUTZ	3
6.	AUSWIRKUNGEN AUF ÜBRIGE FESTSETZUNGEN	5
7.	SONSTIGE AUSWIRKUNGEN	5
8.	ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE	6

1. VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevorvertretung hat in ihrer Sitzung vom 2. September 1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 - 2. Änderung der Gemeinde Lalendorf aufzustellen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 6. Oktober 1998 bis zum 10. November 1998 vorgenommen. Die öffentliche Auslegung hat vom 12. Oktober 1998 bis zum 13. November 1998 stattgefunden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Lalendorf hat im Rahmen ihrer Funktion als ländlicher Zentralort am westlichen Ortsrand ein ca. 22 ha großes Industrie- und Gewerbegebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich inzwischen herausgestellt, daß es für einen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebietes eine Reihe von Anträgen für Bauvorhaben mit gemischten Nutzungsstrukturen von Gewerbe und Wohnen (z.B. Wohn- und Geschäftshäusern) gibt, die in dem Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung bezieht sich auf diesen Teilbereich, der im eingeschränkten Gewerbegebiet - GE3 - liegt. Er wird im Osten durch die öffentliche Parkanlage, im Norden und Süden durch die Planstraße B und im Westen durch die übrig bleibende, ca. 40 m breite Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes begrenzt und ist ca. 0,8 ha groß.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von gemischten Nutzungsstrukturen, d.h. auch von Wohnen, in diesem Teilbereich des Lalendorfer Industrie- und Gewerbegebietes durch die Ausweisung eines Mischgebietes zu schaffen.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung sind:

- der Aufstellungsbeschuß der Gemeindevorvertretung vom 2. September 1998
- der Bebauungsplan Nr. 1 sowie die 1. Änderung

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Arbeitsgemeinschaft Lalendorf in Lübeck beauftragt.

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Gemeinde Lalendorf gibt es noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Aus derzeitiger Sicht ist davon auszugehen, daß er Ende des Jahres 1999 wirksam wird. Der gemeinsame Flächennutzungsplan stellt für die Gemeinde Lalendorf im Bereich der Bebauungsplanänderung gewerbliche Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit dem 11. Januar 1996 rechtskräftig. Er setzt Industrie- und Gewerbegebiete, die zur Ortslage hin eingeschränkt sind, fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 12. Februar 1998 rechtskräftig. Mit der Änderung wurde im nordwestlichen Bereich die Zulässigkeit eines SB-Marktes mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche sowie eine neue Straßenanbindung an die Hauptstraße von Lalendorf planungsrechtlich vorbereitet.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB, da noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt. Dringende Gründe für diesen vorzeitigen Bebauungsplan liegen für die Gemeinde darin, daß für aktuell anstehende Investitionen im Änderungsbereich kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Die geplante Ausweisung des Mischgebietes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans stellt hier zwar gewerbliche Bauflächen dar; die Größenordnung des vorgesehenen, kleinen Mischgebietes im Verhältnis zu den gesamten gewerblichen Bauflächen (ca. 3 %) gewährleistet, daß die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird.

5. INHALT DER PLANÄNDERUNG

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird statt des bisher ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes - GEe - ein Mischgebiet - MI - festgesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, daß es hier in der Zwischenzeit eine Reihe von Anträgen für Bauvorhaben mit gemischten Nutzungsstrukturen von Gewerbe und Wohnen gibt, für deren Zulässigkeit die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen will.

Darüber hinaus wird mit der Mischgebietsfestsetzung ein besserer Übergang vom lärmintensiven Industrie- und Gewerbegebiet zu der östlich angrenzenden und gut genutzten öffentlichen Parkanlage, aber auch zu der daran anschließenden Ortslage Lalendorfs geschaffen.

Mit der Festsetzung des Mischgebietes wird zugleich das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt, da keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO rechtfertigen. Darüber hinaus wird statt der bisher ausgewiesenen Baumassenzahl (BMZ) von 10 eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Änderung ist erforderlich, da Baumassenzahlen nur im Zusammenhang mit Industrie- und Gewerbegebieten ausgewiesen werden können. Die festgesetzte Firsthöhe von 9 m wird beibehalten.

5.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Gebiet der Planänderung wird durch verschiedene Lärmimmissionen aus der Umgebung beeinträchtigt. Als Immissionsquellen sind die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete, der Straßenverkehr auf der B 104 und der Schienenverkehr auf der DB-Strecke Güstrow - Teterow zu nennen.

Für die Industrie- und Gewerbegebiete im gesamten Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanes deshalb flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Aus der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet - GEe - zu einem Mischgebiet - MI - folgt, daß hier ein flächenbezogener Schallschutzpegel nicht mehr erforderlich ist, da im Mischgebiet ohnehin nur Gewerbetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus hat die Nutzungsänderung zur Folge, daß gemäß DIN 18005 niedrigere Orientierungswerte als in Industrie- und Gewerbegebieten maßgeblich sind. Für Mischgebiete - MI - werden tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A) angegeben, wobei der niedrigere Wert nachts u.a. für Gewerbelärm und der höhere Wert für Verkehrslärm anzuwenden ist.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Gebiet der Bebauungsplanänderung im Februar 1999 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die zu erwartenden Immissionen sowie die daraus folgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen darstellt.

Das Gutachten weist für das geplante Mischgebiet Beurteilungspegel, Lärmpegelbereiche und erforderliche Mindest-Schalldämmmaße für die Außenbauteile der geplanten Bebauung mit Wohn- und Büronutzung aus.

Es kommt zu dem Ergebnis, daß bei Beibehaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel in den verbleibenden Gewerbe- und Industriegebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 im geplanten Mischgebiet nicht eingehalten werden können. Bei voller Ausnutzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Gewerbe- und Industriegebieten werden infolge Gewerbelärm die Tageswerte geringfügig um bis zu 2 dB(A) und die Nachwerte um 10 dB(A) überschritten.

Bezüglich des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte tags im Mittel um 5 dB(A) und nachts geringfügig um 1 dB(A) überschritten.

Bei den Werten der DIN 18005 handelt es sich um Orientierungswerte, die der Abwägung unterliegen. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen - wie im Plangebiet - lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Darüber hinaus ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, daß die in den Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht dauerhaft und vollständig ausgeschöpft werden.

Eine Reduzierung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel in den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist nicht vorgesehen. Damit wird dem Rücksichtnahmegebot der heranrückenden neuen Nutzung (Wohnen) gegenüber den ausgewiesenen und bestehenden Nutzungen Rechnung getragen.

Aktiver Lärmschutz für das Mischgebiet ist ebenfalls nicht beabsichtigt, da durch passiven Schallschutz Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, die ausreichenden Schutz bieten können.

Zum Schutz vor Außenlärm werden für das geplante Mischgebiet auf Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel und Lärmpegelbereiche die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile und Schlafräume festgesetzt:

- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R w, res) unter Berücksichtigung aller Außenbauteile zusammen (auch der schallgedämpften Lüftungen) beträgt:

1	2	3
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erf. R w, res des Außenbauteils in dB (A)	
	Wohnräume	Büroräume u.ä.
IV	40	35
III	35	30

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

- Fenster mit Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und im Lärmpegelbereich IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen.

Durch entsprechende Ausweisungen in Planzeichnung und Text wird die planungsrechtliche Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet geschaffen.

6. AUSWIRKUNGEN AUF ÜBRIGE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen gelten unverändert fort, sofern sie den Festsetzungen dieser Planänderung nicht entgegenstehen.

7. SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet ist voll erschlossen und teilweise bebaut. Zusätzliche Erschließungsanlagen und damit auch Erschließungskosten werden durch die Planänderung nicht erforderlich. Die Planänderung hat im übrigen auch keine Auswirkungen auf verkehrliche und landschaftsplanerische Belange.

8. ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHE

Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Die Begründung wurde von der Gemeindevorvertretung am 21.05.99 gebilligt.

Lalendorf, den 26.05.99

.....
gez. Knaak
Bürgermeister

