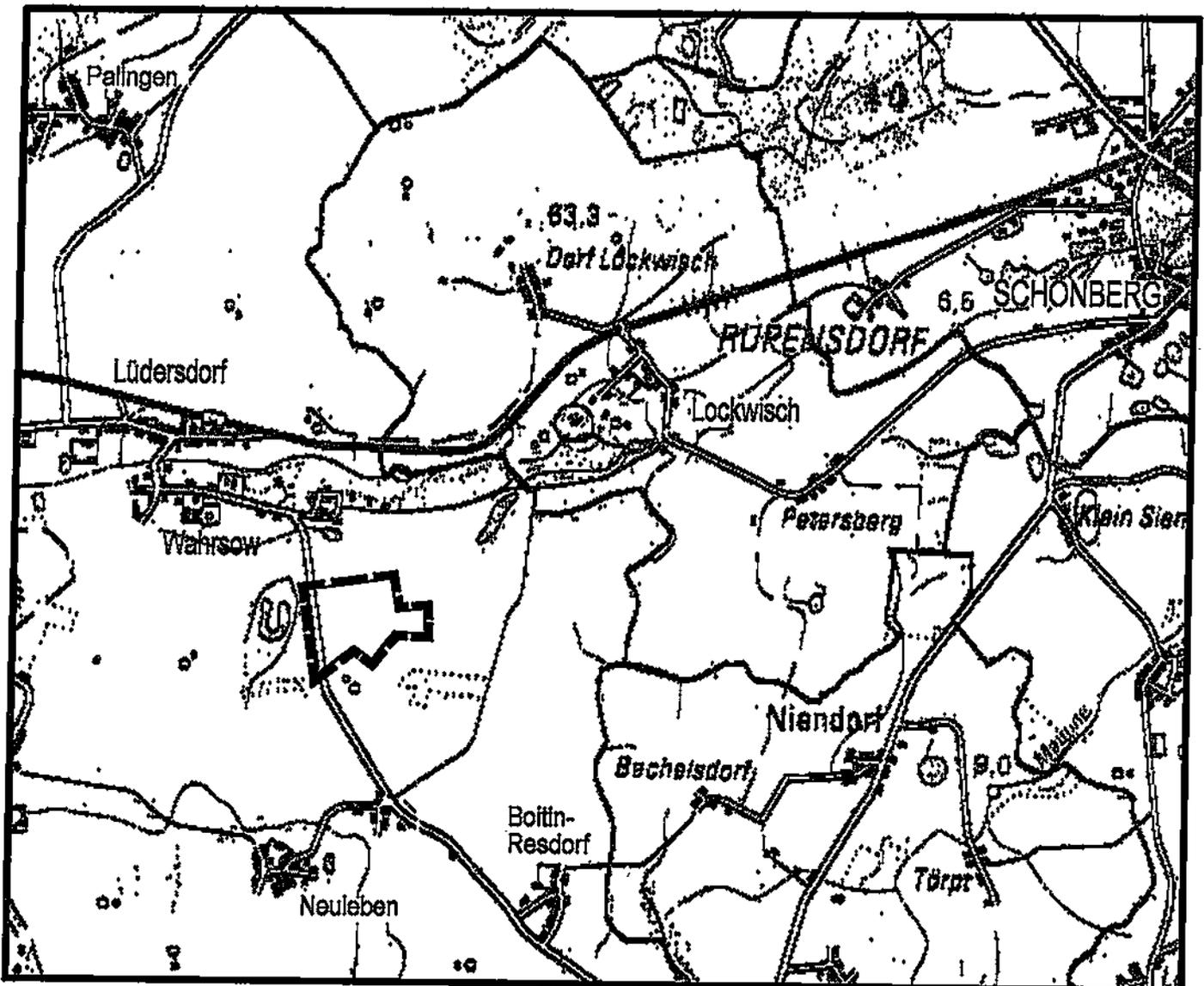


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET
SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE WAHRSOW
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Bretscheld-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 30. Mai 2006

SATZUNG

**Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für
das Bebauungsplangebiet südöstlich der Ortslage
Wahrsow im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. <u>Allgemeines</u>	2
2. <u>Rechtsgrundlagen</u>	2
3. <u>Verfahrensdurchführung</u>	3
4. <u>Änderungen im Einzelnen</u>	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Streichung der Festsetzung zum Zwischenbehälter für Wasserreservoir	5
4.4 Nebenanlagen	6
4.5 Schallschutzmaßnahmen	6
4.6 Städtebauliche Zahlen und Werte	7
4.7 Ausgleichs- und Ersatzregelung	7
5. <u>Auswirkungen der Planung</u>	7
6. <u>Beschluss über die Begründung</u>	8
7. <u>Arbeitsvermerke</u>	8

1. Allgemeines

Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industriebetrieben zu schaffen.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow durch Veröffentlichung mit Datum am 25.11.2005 rechtskräftig bekannt gemacht. Auf der Basis der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan wurde die Erschließung vorbereitet. Die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden realisiert.

Im Rahmen der Realisierung der Vorhaben ergaben sich anderweitige Zielsetzungen. Ursprünglich war innerhalb des Bebauungsplangebietes im nordwestlichen Bereich Fläche für einen Hochwasserbehälter vorgesehen. Auf der Fläche für die Bereitstellung des Wasserreservoir sollten neben dem Wasserreservoir auch bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig sein, mit einer maximalen Höhe von 9,00 m über Bezugspunkt.

Aufgrund veränderter Realisierungsabsichten wurde der Hochwasserbehälter auf einem anderen Standort errichtet. Nunmehr wird die Fläche nicht mehr für die Herstellung des Hochwasserbehälters erforderlich. Aus diesem Grunde ergibt sich die Möglichkeit, weitere Flächen für Ansiedlung von Betrieben vorzubereiten. Die Änderung wird vorgenommen, um anstelle der Ver- und Entsorgungsfläche Gewerbegebiet auszuweisen.

Zielsetzung der Gemeinde Lüdersdorf ist es, die Änderung im vereinfachten Verfahren vorzunehmen und die Vorhaben entsprechend zu realisieren. Da es sich nach Auffassung der Gemeinde um eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB handelt, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

2. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. S.2414.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S.205 f).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

3. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Lüdersdorf führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch. Auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren kann verzichtet werden. Für die Öffentlichkeit ergeben sich keine anderweitigen Belange als bereits derzeit erkennbar. Wenn es sich um eine Ver- und Entsorgungsfläche handelt, hatte sie doch Bezug zu gewerblichen Ausweisungen. Die Höhenlage war mit 9,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird nicht geändert, so dass keine maßgebliche Außenwirkung ist. Die Schallbelange werden nach wie vor entsprechend ursprünglichem Gutachten berücksichtigt. Eine Präzisierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels wird für diese Fläche aufgenommen. Mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg als einzig berührten Träger öffentlicher Belange wird die Planungsabsicht abgestimmt. Das Straßenbauamt wird aufgrund der Nähe zur Landesstraße über die Vorhaben unterrichtet. In diesem Falle werden zwar einzelne Grundzüge der Planung berührt, wie Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle einer Ver- und Entsorgungsfläche, dennoch wird aufgrund der bestehenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gewählt. Es besteht im wesentlichen bereits Planungsrecht für die Realisierung von baulichen Anlagen bis zu 9,00 m Höhe, mit der Einschränkung zur Ver- und Entsorgung. Im Vergleich zur bisherigen Nutzungsmöglichkeit im Rahmen der Festsetzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 wirken sich die Änderungen des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkung nur geringfügig aus.

Es handelt sich von der Beurteilung her um eine Planungsabsicht, vergleichbar einem Gebiet nach § 34 BauGB, siehe unter § 13 Abs. 1 BauGB 2004. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben ist nicht begründet (siehe § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 2004). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB 2004 genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei letzteren geht es um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Während des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere die von der Änderung maßgeblich betroffenen Behörden zu beteiligen, wie der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg, das Straßenbauamt Schwerin und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg.

Auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet, weil sich hier keine weiteren Auswirkungen ergeben. Die Beteiligung der angesiedelten Unternehmen wird nicht erforderlich, weil die Festsetzungen unter Berücksichtigung der bisherigen Ausnutzungen im Industriegebiet auch für die Gewerbegebiete getroffen werden. So werden maßgeblich die empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen, wie Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke. Somit ergibt sich kein Heranrücken empfindlicher Nutzung an die Industriegebiete.

4. Änderungen im Einzelnen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil das Gebiet vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Industriebetrieben mit produzierendem Charakter dienen soll.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Da bereits in den Industriegebieten Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen sind, werden die Wohnungen auch grundsätzlich ausgeschlossen, um hier eindeutig Orientierung auf die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen zu geben. Wohnungen würden ein Konfliktpotential darstellen, das nicht gewollt ist.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil diese Anlagen in den Ortsteilen der Gemeinde etabliert werden. In diesem Gebiet geht es um die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil Vorrang auf die Ansiedlung von produzierenden Betriebe gelegt wird.

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugshöhe für das Gebiet GE 1

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude und für Oberkanten der Gebäude gilt die mittlere Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnittes, die der Erschließung des Grundstücks dient. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Die Festsetzung wird analog zu den Gebieten GI 2, GI 3, GI 4 des Bebauungsplangebietes gewählt.

Ausnahmeregelung für das Gebiet GE 1

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen - innen und außen - Silo). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 10 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten.

Die Ausnahmeregelung für das Gebiet GE 1 wird genauso getroffen, wie für die Gebiete GI 2, GI 3 und GI 4.

4.3 Streichung der Festsetzung zum Zwischenbehälter für Wasserreservoir (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die bisherige Festsetzung lautete:

„Auf der Fläche für die Bereitstellung des Wasserreservoirs sind neben dem Wasserreservoir auch bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig, mit einer maximalen Höhe von 9,00 m über Bezugspunkt.“

Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, wie eben auf die Flächenausweisung, weil eine entsprechende Inanspruchnahme nicht mehr notwendig ist. Anstelle der Ver- und Entsorgungsfläche wird das Gewerbegebiet ausgewiesen.

4.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und von diesen zu erschließen.

Ebenerdige Lagerplätze und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch innerhalb der Gebiete GI 2, GI 3 und GI 4 sowie GE 1 nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront des Hauptgebäudes entstehen.

Für das GE 1 – Gebiet wird die gleiche Festsetzung wie für die Gebiete GI 2, GI 3 und GI 4 getroffen.

4.5 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Schallschutz werden entsprechend ergänzt. Der flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet wird so festgesetzt, dass an dem Immissionsort die Schutzansprüche berücksichtigt sind.

Die Anforderungen an die passiven Schallschutz sind entsprechend zu beachten. Die Festsetzung wird aufgenommen.

Flächenbezogene Schalleistungspegel

Für die Industriegebiete werden folgende Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{w}^* in dB(A) je m^2 festgesetzt:

GI 1	68 dB(A) pro m^2 tags und 61 dB(A) pro m^2 nachts
GI 2, GI 3,	
GI 4	68 dB(A) pro m^2 tags und 57 dB(A) pro m^2 nachts
GE 1	68 dB(A) pro m^2 tags und 57 dB(A) pro m^2 nachts

Passive Schallschutzmaßnahmen in den Industriegebieten und in dem Gewerbegebiet

Die Industriegebiete und das Gewerbegebiet müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV bis V entsprechen. Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen ¹⁾	Büroräume
LPB IV	erf. $R'_{w,reg} =$	40 dB	35 dB
LPB V	erf. $R'_{w,reg} =$	45 dB	40 dB

1) Weil die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen ausgeschlossen wird.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

4.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Die Fläche für Gewerbliche Ansiedlungen beträgt 5.003,7 m². Die ursprünglich für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesene und festgesetzte Fläche wird für das GE 1 – Gebiet genutzt.

Die Grundflächenzahl wird wie ursprünglich mit 0,8 festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird mit maximal 9,00 m über Bezugspunkt festgelegt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Innerhalb des Gebietes ist weiterhin die abweichende Bauweise vorgesehen.

4.7 Ausgleichs- und Ersatzregelung

Eine neuerliche Ausgleichs- und Ersatzregelung wird nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan sich in diesen Belangen nicht ändert. Die Festsetzung zur Überbauung und Höhenlage werden nicht geändert. Aus diesem Grunde ist keine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich.

5. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Planungsabsicht werden die grundsätzlichen Fragen des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht berührt. Das städtebauliche Ziel bleibt im wesentlichen erhalten. Die Kubatur von Gebäudekörpern wird in Anlehnung an die bestehende Festsetzung weitestgehend gewährleistet. Auswirkungen auf die Ortslagen werden sich nicht ergeben. Die Ausgleichs- und Ersatzbelange wurden nicht neu bewertet. Zusätzliche Ausgleichsanforderungen ergeben sich nicht.

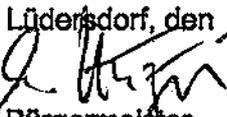
Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung können die Voraussetzungen des vorhandenen Gebietes genutzt werden.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12 wurde gebilligt auf der Sitzung der
Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf am

~~13.12.2005~~ 30.5.2006

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12 gilt nur im Zusammenhang mit der
Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.

Lüdersdorf, den *N.6.2006*

Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



7. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf

Planungsbüro Mahnei
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50