



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2023/STR/664 Status: öffentlich AZ: Datum: 11.06.2023 Wiedervorlage:
Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Gewerbegebiet Am Heidenbaumberg,,	
Fachdienst Bau und Gebäudemanagement Knaack, Bernd Beratungsfolge	
22.06.2023 Gemeindevertretung Stralendorf	

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet“ ist im Rahmen einer 1. Änderung überarbeitet / geändert worden. Die 1. Änderung ist seit 1996 rechtskräftig.

Die 1. Änderung lässt in 2 (südlichen) Teilflächen ein Gewerbegebiet (GE) und in 2 (nördlichen) Teilflächen ein Industriegebiet (GI) zu.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der 1. Änderung sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Auszug aus dem Text (Teil B) der rechtskräftigen Planung:

1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Zum Schutz des Mischgebietes südlich der K 62 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Emissionsbegrenzungen (maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L'_{w}) erforderlich.

Teilfläche Nr. ^{1) 2)}	L'_{w} tags ³⁾ [dB(A)/m²]	nachts ³⁾
1 (GE)	69	45
2.1 (GE)	69	50
2.2 (GE)	69	60
3.1 (GI)	74	50
3.2 (GI)	74	65
4.1 (GI)	74	50
4.2 (GI)	74	65

¹⁾ Bezeichnung der Teilflächen siehe Planzeichnung

²⁾ Quelhöhe 1 m über mittlerem Teilflächenniveau

³⁾ Nach DIN 18005/1 gelten für nicht eingeschränkte Gewerbe- /Industriegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel von $L'_{w} = 60/65$ dB(A)/m².

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) geht davon aus, dass in Gewerbe- und Industriegebieten folgendes als Orientierung herangezogen werden kann:

„Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen:

- Industriegebiet, tags und nachts 65 dB;
- Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB.“

Die bisherige Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 lässt erkennen, dass „klassische“ Industriebetriebe, die ausschließlich in einem GI verortet werden könnten, nicht im Plangebiet etabliert wurden. Die städtebauliche Zielsetzung ist deshalb, die Ausweisung eines GI zugunsten einer Ausweisung eines GE zurückzunehmen und darüber hinaus eine Überprüfung und daraus resultierende Anpassung des Schallschutzes in Form von Emissionskontingenten vorzunehmen. Hintergrund ist dabei auch, dass die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ein Wohngebiet auf der westlich gelegenen, mittlerweile ungenutzten LPG-Fläche entwickeln möchte, da dieser Standort einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Siedlungsgefüge der Gemeinde darstellt und zudem ein entsprechender Wohnbedarf in der Gemeinde besteht.

Die Flächen des nördlichen Gewerbe- und Industriegebietes werden bis dato nicht baulich genutzt. Dennoch sollen sich hier Gewerbebetriebe ansiedeln können. Um flexiblere Standortbedingungen für die Ansiedlung von künftigen Betrieben zu erhalten, soll die bisher ausgewiesene Straßenverkehrsfläche angemessen reduziert werden. In diesem Zusammenhang ist auch die festgesetzte Randbegrünung zu überprüfen, ggf. anzupassen und/oder aufzuheben.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 um eine Anpassung auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt (hier: sonstige Maßnahme der Innenentwicklung), soll das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die bereits und künftig festgesetzte Größe der Grundfläche übersteigt jedoch 20.000 qm. Deshalb ist nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zunächst eine überschlägige Prüfung vorzunehmen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nur dann kann die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 5 i. d. F. der 1. Änderung soll für das Gewerbegebiet Am Heidenbaumberg wie folgt geändert werden:
 - Aufhebung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung GI (Industriegebiet) in den Teilflächen 3 und 4 und Ausweisung dieser Flächen als GE (Gewerbegebiet)
 - Anpassung der Festsetzungen zum Lärmschutz an geltendes Recht und an die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde unter Berücksichtigung einer angemessenen Emissionskontingentierung für zulässige Betriebe
 - Anpassung der Festsetzung für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber aufgrund der Nutzungsaufgabe der landwirtschaftlichen Stallanlagen der ehem. LPG
 - Reduzierung der Planstraße „C“ (Am Heidenbaumberg) und im Zusammenhang damit die Verortung der Wendeanlage in südliche Richtung
 - Anpassung und/oder Aufhebung der festgesetzten Randbegrünung in der Teilfläche 4
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel sind im Haushalt eingestellt bzw. sind in den Haushalt einzustellen.

Anlage:

- Plangeltungsbereichskarte zur 2. Änderung B-Plan 5

Bemerkungen

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:

Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:

Davon stimmberechtigt:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Ungültige Stimmen:

(Bürgermeister)