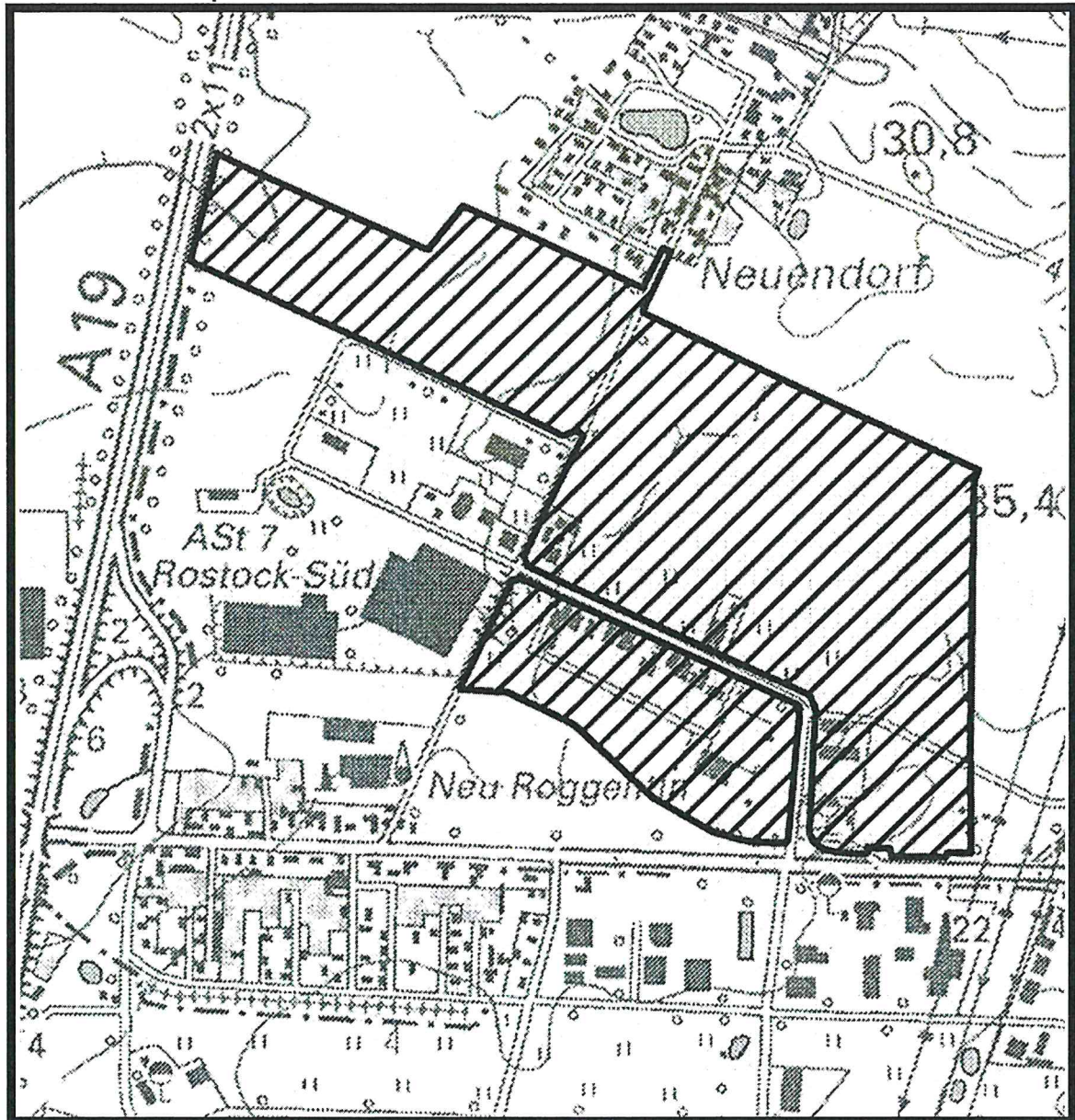




Gemeinde Broderstorf

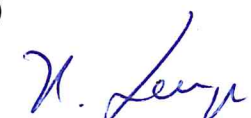
Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungsleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2)

Broderstorf, Februar 2013




Hanns Lange
Bürgermeister



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungsleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2)

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan, zur 1. und 2. Änderung	3
II. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans	5
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	6
IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung	8
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	9
VI. Auswirkungen der Planänderung	10
VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	11

Verfasser
3. Änderung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 440
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: wschulze@tuev-nord.de

I. Angaben zum Ursprungsplan, zur 1. und 2. Änderung

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungsleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2), begann mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.07.1992 und wurde mit dem Satzungsbeschluss vom 12.01.1994 gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB beendet.

Die Genehmigung des 1. Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 erfolgte mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.03.1994, Az.: II 660b-512.113 - 01.08.03 (5), nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 83 der Bauordnung (BauO) unter Nebenbestimmungen und Hinweisen. Die Nebenbestimmungen wurden mit Beitrittsbeschluss vom 06.04.1994 erfüllt.

Durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.07.1994 bis zum 20.07.1994 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung.

In der Folge wurde der 1. Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 5 rechtskräftig.

Die Unterlagen des Bebauungsplans (Kartengrundlage) beruhen auf der Vermessung des Ingenieurbüros Lorenz und haben den Stand vom 16.12.1993. Das wurde am 18.01.1994 durch das Kataster- und Vermessungsamt Rostock bestätigt.

1. Änderung

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 04.12.1996, bekanntgemacht durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 16.12.1996, begann das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Im Ergebnis des Verfahrens wurde mit dem Satzungsbeschluss vom 05.03.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) als Satzung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 24.03.1997 ist die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in Kraft getreten.

Gegenstand der 1. Änderung war die Aufhebung einer örtlichen Bauvorschrift zur zulässigen Dachneigung.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

Daher konnte die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 gemäß § 13 Abs. 1 BauGB (Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans) vorgenommen werden.

Die Änderung zielte auf die Ermöglichung auch größerer Dachneigungen als bisher mit nur bis zu 27°.

Auf der Grundlage dieser Planungen erfolgte in Verbindung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet "Neuendorf" eine sehr frühe, bedarfs- und zeitgerechte Bereitstellung von gewerblich zu nutzenden Baugebieten in verkehrsgünstiger Lage.

Diese Flächen wurden von der Wirtschaft gut angenommen und erfuhren eine weitgehende Umsetzung.

2. Änderung

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03.02.2010, bekanntgemacht durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 21.06.2010, begann das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Im Ergebnis des Verfahrens wurde mit dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung vom 01.09.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 20.09.2010 ist die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in Kraft getreten.

Gegenstand der 2. Änderung war die planungsrechtliche Sicherung der Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

Damit wurde dem in der Gemeinde und im Amtsbereich anstehenden gesteigerten Bedarf an Kapazitäten zur Kindertagesbetreuung entsprochen.

Wenn soziale Einrichtungen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können (Teil B Text des Bebauungsplans i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO), verblieben hinsichtlich der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets, des gebotenen Immissionsschutzes für die Kindertagesstätte, der Struktur der sonstigen Siedlungsgebiete der Gemeinde Broderstorf und der benötigten planungsrechtlichen Sicherheit, offene Fragen.

Von daher war die Gemeinde Broderstorf bestrebt, mit der entsprechenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 diese offenen Fragen zu klären und die immissionschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Unsicherheiten zu beseitigen.

Dabei wurde die Aufrechterhaltung der bestehenden gewerblichen Nutzungen gesichert und eine angemessene Entwicklung der noch unbebauten Gewerbegrundstücke auch hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens durch entsprechende Festsetzungen zu Emissionskontingenten gesichert.

Daneben wurden zur besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im westlichen Teil des 5 GE die Baugrenzen etwas weiter gefasst.

Ebenso wurde im mittleren Teil des 5 GE die Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht, um dort z.B. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien effektiv einordnen zu können.

Von geringerer planungsrechtlicher Bedeutung waren die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Allein aufgrund des frühen Entstehungszeitraums bestand naturgemäß ein allgemeines Aktualitätsdefizit hinsichtlich der planrelevanten Randbedingungen sowie weiterentwickelter Planungsgrundlagen und eines weiterentwickelten Planungsverständnisses.

Diese allgemeinen Defizite im Festsetzungsgefüge wurden durch eine Neufassung der textlichen Festsetzungen behoben.

Die Planung wurde den derzeitigen Bedingungen, Anforderungen und Planungsgrundlagen angepasst.

Die Änderung konnte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, weil alle Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dafür erfüllt waren und § 13a Abs. 4 BauGB das Verfahren auch ausdrücklich für Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen vorsieht.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde die Kindertagesstätte zwischenzeitlich errichtet.

II. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans

Der Ursprungsbebauungsplan von 1994 traf hinsichtlich des Schutzes zukünftiger gewerblicher Einrichtungen in seinem Geltungsbereich vor den Auswirkungen der seinerzeit äußerst stark befahrenen Bundesstraße 110 zwei Festsetzungen.

Für einen straßenbegleitenden Bereich in etwa 100 m Abstand zur B 110 wurde festgesetzt, dass durch geeignete Grundrissgestaltungen die Arbeits- und Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit diese Anordnung nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenwänden, den Türen, den Fenstern und den Dächern geschaffen werden. Die dazu erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach VDI 2719 nachzuweisen.

Ebenso wurde festgesetzt, dass in den der Bundesstraße 110 zugewandten Baugebieten die generell gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig sind.

Diese Festsetzungen wurden bislang beibehalten und im Rahmen der 2. Änderung lediglich konkretisiert und der vorgenommenen Gliederungen der Baugebiete redaktionell angepasst.

Getroffen wurden die Festsetzungen vorsorglich, ohne entsprechende gutachtliche Untersuchungen als Begründung verfügbar zu haben.

Nach Auswertung entsprechender gerichtlicher Praxis ist ein vollständiger Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sehr fragwürdig ist, da die Ausnahme vom Verordnungsgeber ausdrücklich vorgesehen wurde und zumindest teilweise zum Charakter eines Gewerbegebiets zu rechnen ist.

In der Umsetzung der Planung und auch bei der weiteren Nutzung bestehender Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebiets treten durch diese Festsetzungen Schwierigkeiten und Unklarheiten bei der Baugenehmigungspraxis ein.

Mit der hier vorliegenden 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB sollen diese Festsetzungen überprüft und durch zeitgemäße und begründete Festsetzungen ersetzt werden.

Damit sollen eine erleichterte und praxisorientierte weitere Bebauung befördert und auch die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes erleichtert werden.

Es wird so möglich, wesentlich konkretere und differenziertere Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes vor Schallimmissionen des Straßenverkehrs zu treffen.

Grundzüge der Planung werden von den Änderungsabsichten in keiner Weise berührt.

Aufgrund der erst vor 2 Jahren vorgenommenen 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird keine Veranlassung gesehen, das sonstige Festsetzungsgefüge erneut zu überprüfen.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), kann die Gemeinde Broderstorf für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Änderungen die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berühren und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die vorgesehenen Änderungen bewegen sich in einem Rahmen, der die Grundzüge der Planung, die in der Sicherung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben bestehen, nicht berührt. Es sind also die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB für die Verfahrensführung gegeben. Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird in keiner Weise berührt.

Die Festsetzung gewerblicher Bauflächen in Form der Gewerbegebiete geschah im Hinblick auf die Entwicklung des Wirtschaftsraumes der Hansestadt Rostock und die gemeindliche Eigenentwicklung. Durch die vorliegende Planung sollen im Raum Rostock bestehende Arbeitsplätze erhalten und in der Gemeinde Broderstorf zusätzlich neue geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll außerdem die interne Erschließung in Verbindung mit dem Sonder- und Gewerbegebiet Neuendorf planungsrechtlich sichern und Belange der Gemeinde Roggentin, die angrenzend, südlich der B 110, ebenfalls eine gewerbliche, bzw. industrielle Entwicklung vorgesehen hat, berücksichtigen.

Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das den Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, erreicht.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen. Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 04.02.2013 öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im „Mitteilungsblatt des Amtes Carbak“, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 20.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können und

dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Parallel dazu wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 3. Änderung berührt werden kann, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 07.12.2012 die Stellungnahmen eingeholt.

Da die Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten der nutzbaren Baugebiete oder der grundsätzlich zulässigen Art der baulichen Nutzung verbunden ist, werden keine Auswirkungen auf landesplanerische und nachbargemeindliche Belange gesehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungsleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist keine Genehmigung erforderlich. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses erlangt die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft.

Auf die Möglichkeiten des § 33 Abs. 3 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen.

Danach kann im vorliegenden Fall ein Vorhaben zugelassen werden, wenn der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst ist und

- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, so weit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

Nach Abschluss des Verfahrens ist vorgesehen, für den Bebauungsplan Nr. 5 eine so genannte interne Arbeitsfassung zu erarbeiten, die die geänderten Festsetzungen (Ursprungsplan, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren und 3. Änderung im vereinfachten Verfahren) redaktionell zusammenfasst und leichter lesbar macht.

IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren beziehen sich einmal auf neue Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes gewerblicher und sonstiger Nutzungen vor den Auswirkungen des Lärms von der Bundesstraße 110 aus.

Daneben sollen die bislang im Bereich der Bundesstraße 110 unzulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nunmehr ausnahmsweise zulässig werden.

Damit wird den grundsätzlichen Regelungen des § 8 Abs. 3 BauNVO entsprochen.

Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit solcher Wohnungen würde sich neben dem sonstigen Erfordernis, die im Ausnahmefall nachzuweisen wäre, nach der Lage in den jeweiligen Lärmpegelbereichen differenziert beurteilen lassen.

Die Gegenstände der 3. Änderung beziehen sich auf die nahe zur Bundesstraße 110 gelegenen Baugebiete.

Es handelt sich um die Baugebiete 5.1 GE, 5.2 GE und 7.1 GE bis 7.4 GE.

Vorgenommen wird die 3. Änderung auf einer schwarz-weißen Fassung des Bebauungsplans Nr. 5, die er durch die 1. und 2. Änderung erfahren hat. Diese Planfassung enthält die Zusammenfassung aller bisher rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet.

Die einzelnen Festsetzungen der 3. Änderung im vereinfachten Verfahren werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung (-PlanzV) vorgenommen.

Die Änderung im Teil B Text werden durch sog. Änderungsbefehle vorgenommen. Dies betrifft vor allem die nun ausnahmsweise Zulässigkeit von bisher unzulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die konkreten und differenzierten Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Der weitere Festsetzungsrahmen wird unberührt beibehalten.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Mit den schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der 2. Änderung im beschleunigten Verfahren hinsichtlich der Kindertagesstätte ergaben sich Anhaltspunkte, diese Festsetzungen zu überprüfen.

Zeigte sich doch, dass im Bereich der Kindertagesstätte die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet hinsichtlich Straßenverkehrslärm eingehalten werden.

Ebenso haben sich die Methoden und der Umgang mit Schallimmissionen in der Bauleitplanung wesentlich weiterentwickelt.

Auch das Verständnis in der Bauleitplanung im Umgang mit diesen Immissionen.

Aufgrund einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der hier vorliegenden 3. Änderung vom 24.10.2012 der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurden für das Plangebiet Rasterlärmkarten im Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Dabei wurden nach der DIN 18005 in Verbindung mit der RLS 90 die Verkehrsmengen im Prognosejahr 2025 auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte und der Hochrechnungsfaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, die Straßenoberfläche und die zulässige Geschwindigkeit berücksichtigt.

Die Rasterlärmkarten zeigen, dass der Orientierungswert für Gewerbegebiete im Tagzeitraum (65 dB(A)) innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert (55 dB(A)) ebenfalls im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Nur in unmittelbarer Nähe zur Straße, bis zu einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte) kommt es zu Überschreitungen von bis zu 2 dB(A). Betroffen hiervon ist eine kleine Fläche von ca. 690 m² im südöstlichen Bereich des Bauungsplangebiets.

Der Schutz Betroffener innerhalb dieses Bereiches kann durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen. Aktive Maßnahmen, wie durchgehende Wände bzw. Wälle sind auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht realisierbar. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Die erforderliche Schalldämmung für die Außenbauteile ergibt sich in Abhängigkeit von der Raumnutzung nach Tabelle 8 der DIN 4109. Sie ist in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' _{W,res} [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	< 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Da die Dämmung eines üblichen Fensters nur in geschlossenem Zustand diese Anforderungen erfüllt, ist der Schutz der Nachtruhe bei gleichzeitigem erforderlichen Luftwechsel durch baulichen Schallschutz in Form von schallgedämmten Zuluftelementen (Flüsterlüfter) für Schlafräume vorzusehen, die in Richtung B 110 ausgerichtet werden und innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV liegen.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

In diesem Sinne wurden die entsprechenden Festsetzungen im Teil, B Text neu gefasst.

Zur Erleichterung der Anwendung wurden die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die bislang gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können bis auf die Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten daher entfallen.

Insgesamt werden die Festsetzungen damit wesentlich nachvollziehbarer, differenzierter und konkreter.

Sie sind damit zeitgemäß und entsprechen bezogen auf den Straßenlärm dem Stand der derzeitigen schalltechnischen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt.

Die einzelnen Gegenstände der Änderung in Kapitel V.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren werden insbesondere in dem der Bundesstraße 110 zugewandtem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Beurteilung gewerblicher und sonstiger Nutzungen verbessert und konkretisiert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird in Übereinstimmung mit den Regelungen des § 8 BauNVO ermöglicht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange durch die vorliegende 3. Änderung erkennbar.

Es ist von einer allgemeinen Optimierung auszugehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird durch die entsprechenden Festsetzungen nachgekommen.

Negative Auswirkungen z.B. auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgütern, die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, können nicht erkannt werden.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Broderstorf sieht sich als Eigentümer weiter Teile der von der Änderung berührten Flächen und unter Kenntnis verschiedener Ansiedlungsbegehrenden in weitgehender Übereinstimmung mit den Vorhabenträgern.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umliegung) sind daher nicht vorgesehen oder beabsichtigt.