

# SATZUNG DER STADT GOLDBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1A "Gewerbegebiet südlich der Crivitzer Chaussee"

umfassend im Wesentlichen die Bauflächen des rechtskräftigen  
 Bebauungsplanes Nr. 1A, Flur 12, Gemarkung Goldberg

## Begründung

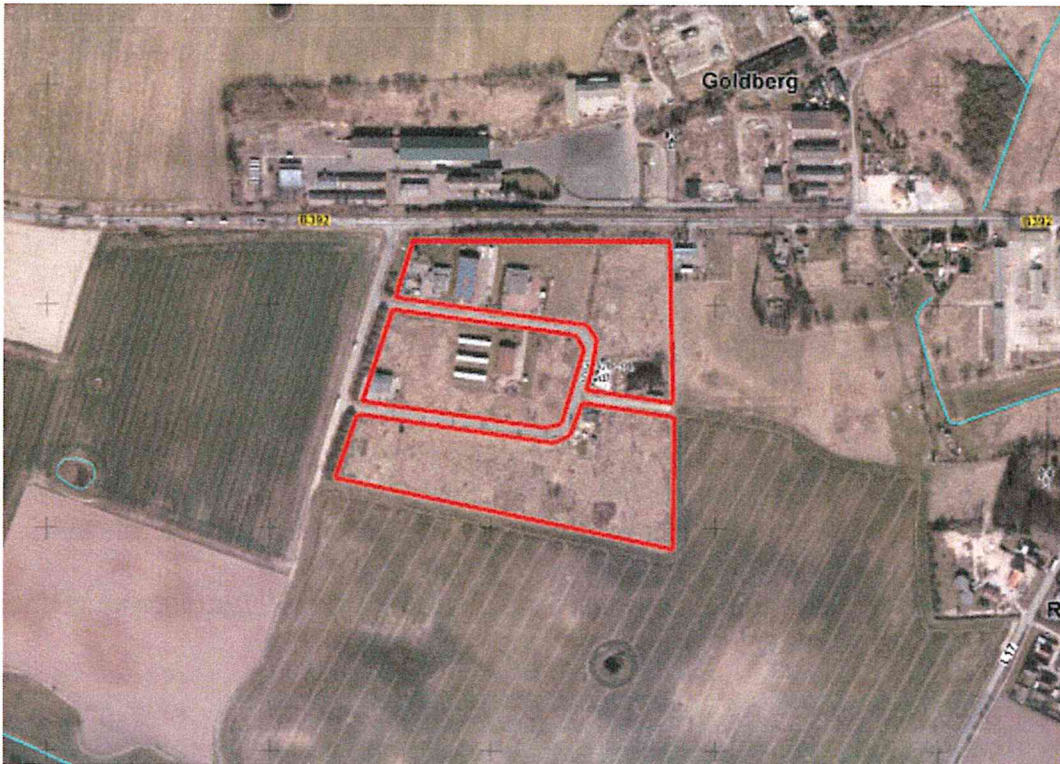
Satzungsbeschluss

05.04.2018

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	4
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>4</b>
2.1 Ausgangssituation, Bestand und Inhalte der Änderung	4
<b>3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
3.3 Örtliche Bauvorschriften	6
<b>4. Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
4.1 Textliche Hinweise zum Immissionsschutz in der Ursprungsplanung	6
4.2 Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung	6
4.2.1 Untersuchungsmethode	6
4.2.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz	7
4.2.3 Praktische Konsequenzen für die Flächennutzung	8
<b>5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>6. Umweltbelange</b>	<b>8</b>
<b>7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>	<b>9</b>
<b>8. Sonstiges</b>	<b>9</b>

## 1.2 Lage und Geltungsbereich



Luftbild des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2017

Goldberg ist eine Stadt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist Sitz des Amtes Goldberg-Mildenitz, dem mit Goldberg fünf Gemeinden angehören. Der Ort ist ein Grundzentrum. Die Stadt Goldberg befindet sich östlich der Landeshauptstadt Schwerin und am westlichen Rand der Mecklenburgischen Seenplatte.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 12 ha liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Goldberg, südlich der Bundesstraße B 392 „Crivitzer Chaussee“, und umfasst die Bauflächen der Ursprungsplanung. Die Verkehrsflächen und anderweitig festgesetzte Flächennutzungen des Bebauungsplanes Nr. 1A sind nicht Gegenstand der 1. Änderung. Daraus ergeben sich 3 Teilbereiche, die in der weiteren Planung unter schalltechnischen Gesichtspunkten noch weiter differenziert werden.

Dieser Teil der Stadt entlang der B392 ist von Gewerbestandorten geprägt und wird von ackerbaulich genutzten Flächen umgrenzt. Die nächste schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich östlich des Geltungsbereiches in der Crivitzer Chaussee. Weitere zusammenhängende Wohnbauflächen, ebenfalls östlich vom Plangebiet gelegen, sind das ca. 0,7 km entfernte Gebiet Rummelsberg an der L17 und die Bebauung entlang der B192, ca. 1,0 km entfernt.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A im Jahr 2017 ist das Gewerbegebiet mit der Ansiedlung von 9 Firmen etwa zur Hälfte ausgelastet. Ein Flurstück dient außerdem einer Wohnnutzung.

Aufgrund von nicht zutreffenden Festsetzungen zur Höhe der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1A zulässigen Emissionen, die von den Gewerbebetrieben ausgehen dürfen, hat sich die Stadt Goldberg für eine Überprüfung und Neufestsetzung dieser Werte in einer 1. Änderung der Ursprungsplanung entschieden.

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A ist es daher, eine Vereinbarkeit der gewerblich genutzten Flächen mit der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft über eine Emissionskontingentierung herzustellen. Dafür werden in Optimierungsrechnungen diejenigen Emissionskontingente  $LEK$  ermittelt, bei deren Inanspruchnahme die geltenden Orientierungswerte an allen Immissionsorten noch eingehalten werden.

Die nächste schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in der Crivitzer Chaussee 5, 1 und 2. Um eine Vereinbarkeit zwischen gewerblich genutzten Flächen und der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft herzustellen, werden die immissionsschutzrechtlichen Regelungen auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung neu festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gelten die Grenzwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplanes Nr. 1A setzt die Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet fest. Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gelten in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A unverändert fort. Diese werden nachrichtlich aus dem Ursprungsplan von 1997 in den digitalisierten Plan der 1. Änderung übernommen.

#### 4.2.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Für die Gewerbeflächen innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung werden tagsüber keine Emissionskontingente festgelegt, da mit keinen Überschreitungen der Relevanzschwelle nach TA Lärm für die benachbarten Mischgebiete bei uneingeschränkter Gewerbenutzung zu rechnen ist.

In der Nachtzeit ist bei uneingeschränkter Gewerbenutzung nach DIN 18005 mit Überschreitungen der Relevanzschwelle nach TA Lärm zu rechnen. Es ist daher eine Einschränkung der nächtlichen Geräuschemission erforderlich.

Es werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A folgende textlichen Festsetzungen getroffen: Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend festgeschriebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschreiten:

Für die geplanten Gewerbeflächen ergeben sich die in der Tabelle dargestellten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nachts.

<b>Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> nachts in dB(A)/m<sup>2</sup></b>	
<b>Teilfläche</b>	<b><math>L_{EK,nachts}</math></b>
LEK 1	55
LEK 2	45
LEK 3	45
LEK 4	55
LEK 5	55

Oben genannte Emissionskontingente  $L_{EK}$  sind nicht binnenwirksam. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die untersuchten Immissionsorte (IP 1 und IP 2) außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Regelungen der TA Lärm. Zu schutzbedürftigen Räumen gehören auch Büroräume, wobei diese auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit haben.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen in den genannten Flächen so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionskontingente an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten für die Teilfläche ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes eingehalten werden.

übernommen und sind auf dem Originalplan nachzulesen. Alle textlichen Hinweise unter 5.3 des Bebauungsplanes Nr. 1A gelten unverändert fort.

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A werden gegenüber dem Ursprungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet.

## 7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke befinden sich, soweit sie bereits an Gewerbetreibende verkauft worden sind, in Privateigentum und ansonsten im Eigentum der Stadt Goldberg.

Die Planungskosten übernimmt die Stadt Goldberg.

## 8. Sonstiges

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1A, die nicht von der 1. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt für zentrale Dienste/Gemeindeentwicklung (Bauamt) des Amtes Goldberg-Mildenitz, Raiffeisenstr. 4, 19399 Goldberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stadt Goldberg, den 16.04.2018

  
.....  
Der Bürgermeister

