

Gemeinde Samtens

Bebauungsplan Nr. 2

Gewerbegebiet Samtens
An der B 96 - Plüggentiner Straße

Begründung

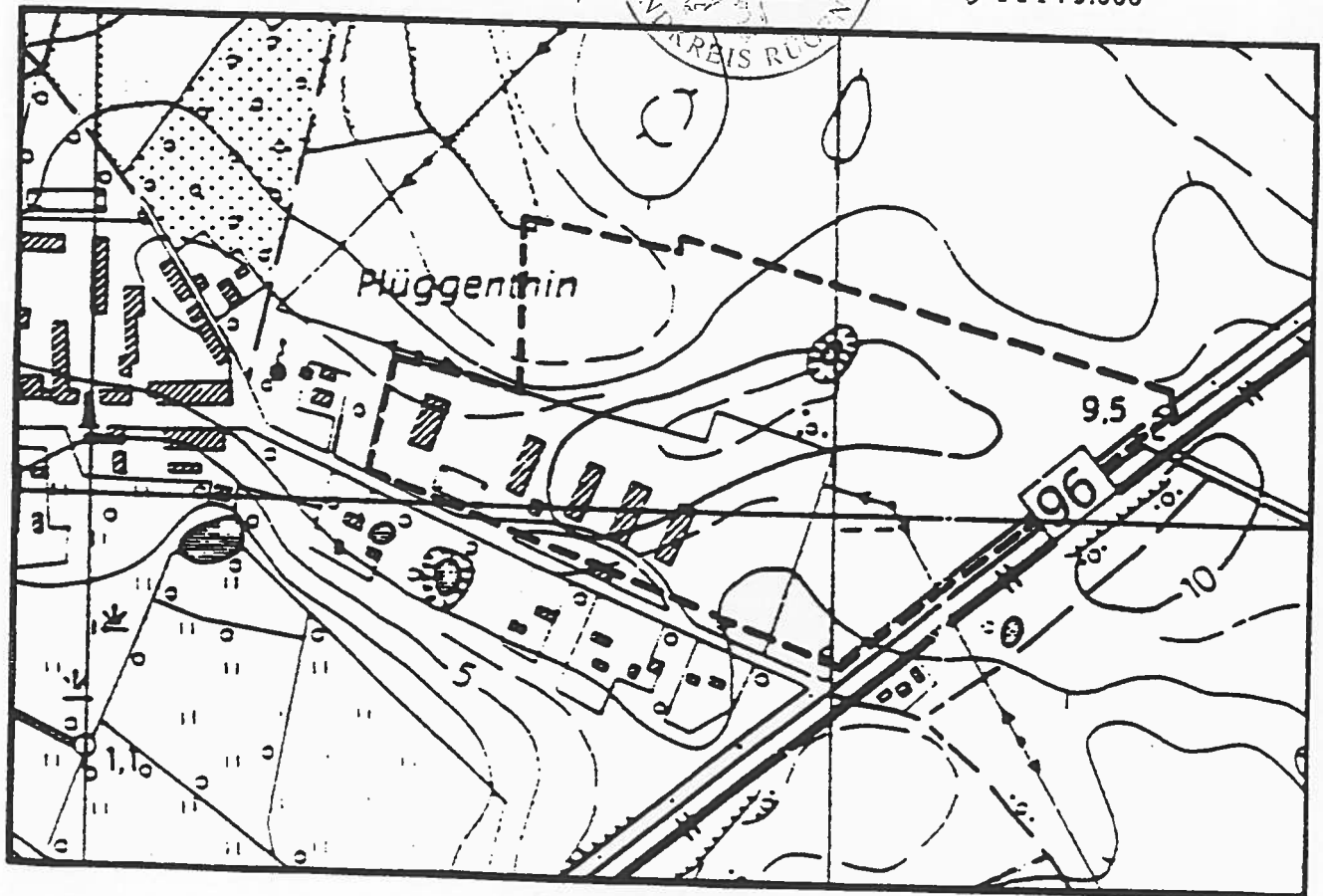
laut Satzungsbeschluss
vom 03.02.1999

Übersichtsplan

Samtens, 10.06.1999

Bürgermeister

M 1 : 5.000



Stand: September 1998

Rügener Planungsbüro
Plüggentiner Str. 18, 18573 Samtens
Tel. 038306/21737

1059

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Samtens
an der B 96- Plüggentiner Straße" der Gemeinde
Samtens

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bau-
leitplanung
3. Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Bestandsaufnahme
6. Abwägung
 - 6.1 Ergebnis von Behördengesprächen
 - 6.2 Eingriffsregelung
 - 6.3 Flächenverteilung
7. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 7.1 Örtliche Gestaltungsgrundsätze
 - 7.2 Erschließung des Plangebietes
 - 7.3 Gebietliche Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Grünordnerische Maßnahmen
8. Schalltechnische Stellungnahme
9. Eingriffsbilanzierung
10. Bodenordnung
11. Daten zum Verfahrensablauf

1. Einleitung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße" bezieht sich auf den Ort Samtens der Gemeinde Samtens auf der Insel Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

In Samtens ist ein Bebauungsplangebiet, ausgewiesen als Gewerbe-
fläche, von 10 ha im Bereich der Plüggentiner Straße geplant,
d.h. das vorhandene Gewerbegebiet von 5,14 ha soll um ca. 4,8 ha
erweitert werden. Sowohl die Bestandsfläche als auch die geplante
Fläche fließen in den B-Plan ein.

2. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet Samtens wurde ein Flächennutzungsplan
erarbeitet, der noch nicht genehmigt wurde. In diesem Entwurf
wird der Planbereich als Gewerbegebiet bzw. Sonderbaufläche aus-
gewiesen.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende
Plangebiet gibt es noch nicht.

Parallel zum B-Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggenti-
ner Straße" wurde der VE-Plan "Rügen - Tiet un Wiel" für die
Errichtung eines Sport- und Freizeitentrums im Geltungsbereich
des B-Planes Nr. 2 erarbeitet. Dieser VE-Plan wurde im Frühjahr
1997 genehmigt. Da nicht an gleicher Stelle zweierlei Baurecht
existieren kann und der genehmigte VE-Plan nicht gefährdet werden
soll, hat die Gemeindevertretung Samtens beschlossen, den
Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 um den Geltungsbereich des VE-
Planes zu verringern. Somit wurde das Plangebiet von ca. 12 ha
auf ca. 10 ha reduziert. Der verkleinerte B-Plan wurde im Rahmen
der vorgenommenen Änderungen erneut ausgelegt.
Das Sport- und Freizeitzentrum ist zwischenzeitlich fertigge-
stellt.

3. Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Samtens hat in ihrer
Sitzung am 04.06.1992 mit der Beschlusnummer 36/06/92 beschlos-
sen, einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet an der B 96-
Plüggentiner Straße aufzustellen. Das an das Plangebiet grenzende
Wohngebiet bleibt erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungs-
planes Nr. 2 ist ca. 10 ha groß. Die Erweiterung des vorhandenen
Gewerbegebietes beläuft sich auf rund 4,8 ha und die Bestandsflä-
che auf 5,14 ha.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Plüggentin, Flur 2 und umfaßt folgende Flurstücke:

vorhandenes Gewerbefläche: Flurstücke 4/1, 5/1, 6/1, 8/1, 15/1, 15/4, 15/5, 16/1, 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9

erweiterte Gewerbefläche: Flurstücke 5/4, 6/2, 7, 8/7, 9/2, 10/2, 10/5, 10/7, 12/1, 12/6, 12/7

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von ausgedehnten Ackerflächen
- im Süden von der Plüggentiner Straße
- im Westen vom VE-Plangebiet "Rügen - Tiet un Wiel" zur Errichtung eines Sport- und Freizeitzentrums
- im Osten von der östlichen Straßenkante der B 96

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus der Übersichtskarte auf der Planzeichnung und dem Deckblatt zur Begründung (M. 1 : 5.000) ersichtlich.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die dringend erforderliche Ausweisung und Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen und die damit verbundene Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland sowie die Interessenabwägungen zwischen den zahlreichen privaten und öffentlichen Belangen erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Samtens ist der zentrale Ort von Südrügen. Hier hat sich im Laufe der Entwicklung ein Verkehrsknotenpunkt herausgebildet. Außerdem ist Samtens der Siedlungsschwerpunkt der südlichen Region.

Aus diesen Erwägungen heraus ist die Anlage eines Gewerbegebietes in Samtens erforderlich.

Das Erfordernis ergibt sich auch aus den folgenden Gründen:

1. Durch die Bereitstellung neuer gewerblich zu nutzender Bauflächen können Arbeitsplätze geschaffen werden und auch Belange des Umweltschutzes positiv geregelt werden. Die als Bestand ausgewiesenen Flächen sind in diesem Zuge von Altlasten zu befreien und zu sanieren.
2. Eine Erweiterung der Gewerbefläche ist bei Bedarf möglich, jedoch zum jetzigen Zeitpunkt ist der eingereichte Umfang vollkommen ausreichend.

Die Anwendung neuer Technologien, die Arbeitsplätze schaffen, ist häufig nur in neuen Räumlichkeiten möglich. Auch der Dienstleistungsbereich, der als große Arbeitsplatzreserve betrachtet

wird, vermag in der Regel evtl. leerstehenden, bisher gewerblich genutzten Raum nicht zu besetzen, da diese Räumlichkeiten und deren Standort sich nicht mit dem Dienstleistungsangebot vertragen. Darüber hinaus ist eine große Anzahl von Firmen durch die Vorschriften zum Immissionsschutz derartig in der Produktion eingeengt, daß neue Produktionsstätten Überlebensvoraussetzung sind.

Die Planungsmaßnahme soll auch dazu beitragen, daß Belange des Umweltschutzes im Bereich kritischer Lagen positiv geregelt werden. Das ausgewiesene Gebiet liegt nicht in einer Gewässer- oder Landschaftsschutzzone.

Hauptzielsetzung der Planung ist es, die vorhandenen und neuerschließenden Bauflächen hinsichtlich der unterschiedlichen Arten der Nutzung sowie die Zuordnung der gewerblichen Nutzung untereinander mit der umgebenen Gesamtsituation so in Einklang zu bringen, daß insgesamt eine Umweltverträglichkeit bei weitestgehender Schonung des Freiraumes "Landschaft" sichergestellt werden kann.

Dieses Planungsziel erfordert die Heranführung der Erweiterung des Gewerbegebietes an das vorhandene Gewerbegebiet und an die anliegende Baufläche, die aus Wohnbebauung besteht.

An den Nahtstellen zwischen Wohnen und Gewerbe sind Immissionschutzmaßnahmen in Form von Nutzungsbeschränkungen und Schutzabständen zu Lasten des Gewerbegebietes vorzunehmen.

Das Verkehrsaufkommen, welches sich aus dem Gewerbegebiet ergibt, sollte möglichst über die überörtliche Straße B 96 abgewickelt werden.

Um eine Einpassung in das vorhandene Landschaftsprofil zu erhalten, ist vorgesehen, entlang der nördlichen Gebietsgrenze eine Windschutzhecke anzulegen. Damit ist eine Abgrenzung zur offenen Landschaft erreicht. Die Abgrenzung zum vorhandenen Wohngebiet bleibt die Plüggentiner Straße mit ihren Alleeebäumen.

Die neu anzusiedelnden Gewerbe haben sich an die schon vorhandene Bauweise anzupassen. Die Bauhöhe soll in keinem Fall die Höhe der Alleeebäume überschreiten.

Ebenfalls wird Wert darauf gelegt, daß Flachdachkonstruktionen nicht offensichtlich ausgeführt werden.

Das Gewerbegebiet soll sich voll in das Ortsbild samtens einfügen.

5. Bestandsaufnahme

Das vorliegende Plangebiet besteht aus zwei Bereichen, dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem geplanten Gewerbegebiet. Das vorhandene Gewerbegebiet grenzt an die Plüggentiner Straße. Hier haben sich folgende Firmen angesiedelt: die Metallbau GmbH Rügen,

die Lkw-Vertragswerkstatt Scheel und wiglo Wunderland als Sonderpostenmarkt. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nördlich des vorhandenen. Diese Fläche wurde vor Planungsbeginn noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb dieser Ackerfläche befindet sich ein Ackersoll, welches ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt und demzufolge zu erhalten ist.

Die Planstraße mit angrenzenden Gehwegen durch das geplante Gewerbegebiet wurde bereits errichtet. Die Anbindung an die B 96 ist ebenfalls fertiggestellt. Weiterhin befindet sich im Gewerbegebiet eine Tankstelle, die in vorgezogener Bauweise, in Abstimmung mit den Behörden, bereits errichtet wurde.

Konkrete Angaben zur naturräumlichen Gliederung, zur Geologie, zu Böden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Lebensräumen sowie zu deren Bewertung befinden sich im Landespflegerischen Begleitplan zum B-Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße". Aufgrund von Änderungen des B-Planes (Verkleinerung des Geltungsbereiches) im Rahmen der 5. Auslegung wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung überarbeitet, und die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung wurden ebenfalls geändert.

6. Abwägung

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde durchgeführt.

6.1 Ergebnis von Behördengesprächen

Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden wiederholt klärende Gespräche mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange geführt.

Aufgrund des langen Verfahrens (Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 2 wurde bereits im Juni 1992 gefaßt.) erfolgten weitere zahlreiche Gespräche sowohl mit den TÖB als auch mit der Genehmigungsbehörde in Schwerin.

Die Planungsunterlagen für den Straßenbau mit Knotenpunkt an der B 96 wurden zur Genehmigung eingereicht, die Ausführung ist bereits erfolgt.

6.2 Eingriffsregelung

Als Rechtsgrundlage für das Bauvorhaben gelten das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom

21.07.1998, das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, das die bisher nebeneinanderstehenden Regelungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) und der Bauleitplanung miteinander verknüpft.

Im Landespflegerischen Begleitplan wird erläutert, weshalb das durch den Bebauungsplan ermöglichte Bauvorhaben einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellt und durch welche Maßnahmen die beeinträchtigten und zerstörten Werte und Funktionen im Naturhaushalt wiederherzustellen sind.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in den textlichen Teil A des Bebauungsplanes übernommen worden und werden somit rechtsverbindlich.

6.3 Flächenverteilung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 10 ha, wobei davon ca. 5,14 ha Bestandsfläche und ca. 4,8 ha Erweiterungsfläche sind.

Flächenversiegelungen erfolgen durch die Planstraße von 3.090 m², die gepflasterten Rad- und Gehwege von 740 m² und durch das ausgewiesenes Bauland (Fläche innerhalb der Bauteppiche) von 17.400 m².

Die geplante Windschutzhecke wurde bereits ausgeführt auf einer Fläche von ca. 4.500 m², die Pufferzone um das Ackersoll umfaßt eine Fläche von ca. 1850 m², die geplante Lindenallee von ca. 2.300 m² und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umfassen Flächen von ca. 3.000 m².

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücksbereiche zu schaffen.

7.1 Örtliche Gestaltungsgrundsätze

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO für die Parzellen 1-5 und 7 festgelegt, während die Parzelle 6 als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt wird. Das Sondergebiet Sonderpostenmarkt (SO/SPM) befindet sich im Bestand. Hier handelt

es sich um eine Verkaufseinrichtung von Sonderposten mit einem Gartencenter.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschößflächenzahl 1,2. In der Höhe sollen die Bauten, nicht über die vorhandene Lindenallee hinausragen. Festgelegt ist eine Traufhöhe von 8,00 m - 11,0 m über Oberkante Straße, das entspricht Traufhöhen von 8,00 m über Gelände.

Bei der Realisierung des Baugebietes sind die auf der Planzeichnung (Teil B) vorgegeben textlichen planrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu berücksichtigen.

1. Zulässige Nutzungen

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende vorgesehene Nutzung im Plangebiet zulässig:

Ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO - Wiglo Sonderpostenmarkt mit einer Fläche von maximal 2000 m² Verkaufsfläche, einschließlich Freifläche, als Sonderpostenmarkt und Gartencenter, dessen gesamte Schallemission folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschreitet:

Parzelle 6 = L_w = 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts.

Innerhalb des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die für die jeweilige Parzelle festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschreiten:

Parzelle 1-4: L_w = 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts

Parzelle 5 : L_w = 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts

Parzelle 7 : L_w = 63 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts

2. Ausgeschlossene Nutzungen

Auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemeine Nutzungen im Gewerbegebiet nicht zulässig:
Einzelhandel mit Ausnahme der im Gewerbegebiet produzierten Waren.

3. Traufhöhe nach § 16 BauNVO und § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Oberkante Planstraße festgesetzt.

4. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO und des § 6 Abs. 11 Nr. 1 der LBauO M/V wird für Nebenanlagen mit der Ausnahme der Befestigung erforderlicher Verkehrs- und Freiflächen ausgeschlossen. Die für die Versorgung der Baugebiete dienenden technischen Nebengebäude und Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

5. Abweichende Bauweise nach § 9 (1) BauGB

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Parzelle 7 eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 90 m festgelegt.

6. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24 und 25 BauGB

6.1 Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 100 m² versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6.2 Bepflanzung der östlichen Grabenseite

Auf der östlichen Grabenseite ist auf einer Länge von 55 m eine Kopfweidenreihe (*Salix alba*) in einem Pflanzabstand von 6-7 m anzupflanzen. Pflanzqualität: Heister 2x verpflanzt

6.3 Ackersoll mit Pufferzone

Die Stallmistlagerungen und sonstigen Ablagerungen am Ackersoll innerhalb des Plangebietes sind zu beseitigen. Der Sollrand ist mit Kopfweiden (*Salix alba*) und Weidenbüschen (*Salix cinerea*) in unregelmäßigem Pflanzabstand zu umpflanzen. Pflanzqualität: Heister 2x verpflanzt bzw. Sträucher 2x verpflanzt.

6.4 Bebauungsfreier Bereich an der B 96

Im 20 m Bereich an der B 96, der aus verkehrstechnischen Gründen nicht bebaut werden darf, ist Wildrasen anzusäen, der extensiv zu pflegen ist.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ist eine 10 m breite, siebenreihige Windschutzpflanzung als Übergang zur freien Landschaft anzulegen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze folgender Artenliste zu verwenden: *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Acer pseudoplatanus* und *platanoides*, *Sorbus aucuparia* und *Quercus robur*. Pflanzqualität: 2x verpflanzte Heister und Sträucher.

Entlang der Planstraßen bzw. des Rad- und Gehweges ist in den Verdunstungsmulden eine Lindenallee (*Tilia cordata*) anzulegen. Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 12/14; Pflanzabstand: 8-9 m.

Innerhalb der verbleibenden öffentlichen und privaten Grünflächen sind 2x verpflanzte Heister und Sträucher in unregelmäßigen Pflanzverbänden entsprechend folgender Artenliste anzupflanzen: *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*, *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Cornus sanguinea*, *Prunus spinosa*, *Tilia cordata*, *Cerasus avium*, *Fagus sylvatica* und *Quercus robur*.

6.6 Rasenansaat

Im Bereich der Kopfweidenreihe, in den Verdunstungsmulden mit Alleebäumen und am Grabenanfang ist Rasen anzusäen.

6.7 Lindenallee in der Plüggentiner Straße

Die Lindenallee in der Plüggentiner Straße ist zu erhalten und gemäß RAS-LG 4 zu schützen.

Zum Schutz der Allee vor parkenden Autos ist zwischen der Lindenallee und den Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen eine 7 m breite Rasenfläche anzulegen, die von einer 1 m breiten, zweireihigen, heckenartigen Bepflanzung begrenzt wird. Hierfür sind 2x verpflanzte Sträucher der Artenliste für öffentliche Grünflächen sowie Symphoricarpos albus zu verwenden. Im Bereich der Parzelle 7 ist nur eine 4 m breite Rasenfläche zum Schutz der Bäume anzulegen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Punkt B des Textteiles getroffenen gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung M/V und § 9 BauGB (äußere Gestaltung der abulichen Anlagen: Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, abweichende Bauweise, Fußbodenebene, Werbeanlagen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

1. Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind Flachdächer mit Ausnahme der Parzelle 1 unzulässig. Die geneigten Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von 10-30° zu errichten.

2. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind ausschließlich in den Farbtönen von rot bis braun und grau bis anthrazit zulässig.

3. Fußbodenebene

Die Fußbodenebene (Oberkante Rohfußboden) im Erdgeschoß wird mit maximal 0,5 m über Oberkante Gelände festgelegt.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht versehen werden. Hinweisschilder sind von dieser örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen. Sie sind im Plangebiet zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Regenwasserentsorgung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das verschmutzte Niederschlagswasser der Hofflächen ist mittels Koaleszenzabscheider zu reinigen und ebenfalls im Untergrund zur Versickerung zu bringen. Sollte der Niederschlag mittels Anlagen versickert werden, so ist dafür die Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das

im Bereich der Planstraße anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls zur Versickerung zu bringen bzw. in den im Plangebiet vorhandenen Graben einzuleiten.

2. Pflanzempfehlungen für Bäume auf den Grundstücken

Folgende Bäume werden zur Pflanzung auf den Grundstücken empfohlen: *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Betula pendula*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Acer platanoides*.

3. Begrünungsplan

Durch den Bauherrn ist mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan einzureichen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 LBauO und § 2 Abs. 6 BauPrüfVO).

4. Abstandsflächen

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M/V wird hingewiesen.

5. Einhaltung der §§ 8 bis 16 LBauO M/V

Auf die Einhaltung der Anforderungen der §§ 8 bis 16 LBauO M/V wird hingewiesen.

6. Behindertengerechtes Bauen

Auf den § 51 LBauO M/V "Bauliche Anlagen für besondere Personengruppen" und den Erlaß des Innenministeriums vom 19.12.91 (Amt.Bl. M/V 1992 S 26) "Hinweise zu behindertengerechtem Bauen" wird hingewiesen.

7. Frühgeschichtliche Bodenfunde

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

8. Lagerung von Materialien und Produkten

Alle Materialien und Produkte von gewerblichen Betrieben, die wassergefährdende Stoffe enthalten, insbesondere Abfälle, Bauschutt, Autoschrott, Brennstoffe, Düngemittel, chemische Produkte u.ä. dürfen nur auf vollständig befestigten Flächen ge- und

abgelagert werden. KFZ-Abstellflächen, Verkehrsflächen mit stark frequentiertem LKW-Verkehr sind ebenfalls zu versiegeln. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser gilt als stark verschmutzt und muß in eine Behandlungsanlage, die den Anforderungen nach § 18b WHG entspricht, eingeleitet werden.

7.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt südlich an die Plüggentiner Straße und endet mit der östlichen Straßenkante der B 96. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die B 96, d.h. der Knoten B 96-Gewerbegebiet ist bereits ausgebaut, ebenfalls die asphaltierte Planstraße sowie die gepflasterten Rad- und Gehwege. Die Zufahrt der Plüggentiner Straße zur B 96 wurde geschlossen, so daß die Plüggentiner Straße eine Sackgasse darstellt. Die Plüggentiner Straße ist weitestgehend von LKW-Verkehr freizuhalten. Der Lieferverkehr für das Gewerbegebiet ist über die B 96 abzuwickeln. Die Rad- und Gehwege des Gewerbegebietes sind an die innerörtlichen Wege angeschlossen. Der Rad- und Gehweg im Gewerbegebiet ist straßenbegleitend angelegt. Eine Erschließung des Plangebietes mittels Anschluß an das Schienennetz muß ausgeschlossen werden, da in Samtens schon ein Verladebahnhof existiert und dieser entsprechend zu nutzen ist.

In das Plangebiet wurde eine Straße mit einseitigem Rad- und Gehweg projektiert. Von dieser Planstraße aus sind die Gewerbeflächen alle erreichbar. Es ist mit Begegnungsverkehr von LKW zu rechnen, deshalb ist die nutzbare Straßenbreite auf 6,50 m ausgelegt bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h. Der Gehweg hat eine Breite von 2,25 m, Regelquerschnitt 1-1. Die Trasse der Planstraße wurde an den Rand des bestehenden Gewerbegebietes gelegt.

Um den LKW-Verkehr aus der Ortslage Plüggentin möglichst herauszuhalten, ist im Plangebiet eine Wendeschleife angeordnet worden, so daß Lastzüge wenden können und die Ausfahrt zur B 96 benutzen. Unterstrichen werden kann diese Maßnahme noch durch die Aufstellung von entsprechenden Verkehrsschildern. Damit ist es möglich, die Plüggentiner Straße für den Anliegerverkehr einzurichten, da sowohl der Kundenverkehr zum Wiglo als auch die Transporte zu Metallbau und Firma Scheel rückwärtig über die neue Planstraße erfolgen kann. Hierzu sind an die Firmen entsprechende Auflagen zu erteilen.

7.3 Gebietliche Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Netz.

Da die Planstraße mit Knotenpunkt bereits realisiert wurde, ist das entsprechende Ver- und Versorgungsnetz ebenfalls bereits vorhanden. So sind Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse in den öffentlichen Verkehrsbereich verlegt worden.

Die Regenentwässerung der Straße erfolgt über Mulden bzw. über den im westlichen Plangebiet vorhandenen Graben, der entsprechend ausgebaut wurde.

Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen ist an Ort und Stelle in den Untergrund zur Versickerung zu bringen. Das mit Ölen oder Fetten kontaminierte Regenwasser der Verkehrsflächen ist über einen Koaleszenzabscheider zu reinigen und danach ebenfalls dem Untergrund zuzuführen. Für das Plangebiet liegen drei Baugrundgutachten vor (6.06.94, 16.05.94, 21.06.95). Alle drei Gutachten sagen aus, daß sich an die Mutterbodenschicht eine 1-4 m mächtige Schicht aus Sand, Feinsand und Mittelsand anschließt, gefolgt von einer Schicht aus Geschiebemergel. Diese Böden stellen durchweg versickerungsfähiges Material dar, so daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Die Abwasserentsorgung erfolgte durch Anschluß an das vorhandene Kanalsystem in der Plüggentiner Straße. Schmutzwasser, das nicht unbedenklich der Schmutzwasserleitung zugeführt werden kann, wie stark fetthaltige Wasser oder mit Schmierstoffen und Benzin angereicherte, sind von den jeweiligen Gewerbetreibenden selbstständig vorzureinigen.

7.4 Grünordnerische Maßnahmen

In dem zum B-Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße" zugehörigen Landespflegerischen Begleitplan wird der Eingriff in Natur und Landschaft dargestellt und entsprechend bewertet. Zur 5. Auslegung wurde die erstellte Eingriffsbilanzierung überarbeitet. Im Ergebnis dessen werden die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Punkt A in die textlichen Festsetzungen übernommen und werden somit rechtsverbindlich.

Die Straße innerhalb des Gewerbegebietes mit angrenzendem Rad- und Gehweg und Verdunstungsmulden wurde bereits fertiggestellt. Die erforderlichen Begrünungsmaßnahmen für den verkleinerten Geltungsbereich des B-Planes werden bereits im August 1997 ausgeschrieben und sind im Herbst 1997 zur Ausführung gelangt, d.h. Veränderungen bezüglich des Pflanzmaterials und der Pflanzqualität sowie zur Anordnung der Pflanzflächen sind nicht mehr möglich aufgrund der Bereitstellung von Fördermitteln, die noch 1997 abgerufen werden mußten.

Aus diesem Grunde erfolgten Telefongespräche mit Dr. Noack (Landkreis Rügen, Naturschutz) vor der Ausschreibung der Begrünungsmaßnahme im Juli 1997 (siehe Schreiben vom 30.07.97). Entsprechend der Absprache wurde die Alleebaum-/Sträucherpflanzung im Bereich der Verdunstungsmulden in eine Lindenallee mit einem Baumabstand von 8 - 9 m ohne Sträucherpflanzung verändert. Alle anderen Begrünungsmaßnahmen wurden bezüglich des Pflanzmaterials und der Pflanzqualität in unveränderter Form belassen.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 100 m² versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Begrünungsplan

Durch den Bauherrn ist mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan einzureichen.

Bepflanzung der östlichen Grabenseite

Auf der östlichen Grabenseite ist auf einer Länge von 55 m eine Kopfweidenreihe (*Salix alba*) in einem Pflanzabstand von 6-7 m anzupflanzen. Pflanzqualität: Heister 2x verpflanzt.

Ackersoll mit Pufferzone

Die Stallmistlagerungen und sonstigen Ablagerungen am Ackersoll innerhalb des Plangebietes sind zu beseitigen. Der Sollrand ist mit Kopfweiden (*Salix alba*) und Weidenbüschen (*Salix cinerea*) in unregelmäßigem Pflanzabstand zu umpflanzen. Pflanzqualität: Heister 2x verpflanzt bzw. Sträucher 2x verpflanzt. Auf Empfehlung des STAUN Stralsund (Stellungnahme vom 4.12.97) wurde bei der Ausführung der Begrünung im wesentlichen nur die westliche Seite des Solls bepflanzt, um eine starke Beschattung des Gewässers zu vermeiden.

Bebauungsfreier Bereich an der B 96

Im 20 m Bereich an der B 96, der aus verkehrstechnischen Gründen nicht bebaut werden darf, ist Wildrasen anzusäen, der extensiv zu pflegen ist.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ist eine 10 m breite, siebenreihige Windschutzpflanzung als Übergang zur freien Landschaft anzulegen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze folgender Artenliste zu verwenden: *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Acer pseudoplatanus* und *platanoides*, *Sorbus aucuparia* und *Quercus robur*. Pflanzqualität: 2x verpflanzte Heister und Sträucher.

Entlang der Planstraßen bzw. des Rad- und Gehweges ist in den Verdunstungsmulden eine Lindenallee aus Winterlinden (*Tilia cordata*) anzulegen. Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 12/14; Pflanzabstand: 8-9 m.

Innerhalb der verbleibenden öffentlichen und privaten Grünflächen sind 2x verpflanzte Heister und Sträucher in unregelmäßigen Pflanzverbänden entsprechend folgender Artenliste anzupflanzen: *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*, *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Cornus sanguinea*, *Prunus spinosa*, *Tilia cordata*, *Cerasus avium*, *Fagus sylvatica* und *Quercus robur*.

Rasenansaat

Im Bereich der Kopfweidenreihe, in den Verdunstungsmulden mit Alleebäumen und am Grabenanfang ist Rasen anzusäen.

Lindenallee in der Plüggentiner Straße

Die Lindenallee im Bereich der Plüggentiner Straße ist zu erhalten und gemäß RAS-LG 4 zu schützen. Zum Schutz der Allee vor parkenden Autos ist zwischen der Lindenallee und den Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen eine 7 m breite Rasenfläche anzulegen, die von einer 1 m breiten, zweireihigen, heckenartigen Bepflanzung begrenzt wird. Hierfür sind 2x verpflanzte Sträucher der Artenliste für öffentliche Grünflächen sowie *Symphoricarpos albus* zu verwenden. Im Bereich der Parzelle 7 ist nur eine 4 m breite Rasenfläche zum Schutz der Bäume anzulegen.

ERSATZMASSNAHMEN

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes stellen sich nach der Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Verkleinerung des Geltungsbereiches des B-Planes als bedeutend geringer dar, als zum Zeitpunkt der 1. Auslegung des B-Planes Nr. 2.

So ist der geforderte Wert der Ersatzmaßnahme von 10.000,- DM im Rahmen des Landespflegerischen Begleitplanes von Juni 1994 auf 290,- DM im Rahmen der Änderung des Landespflegerischen Begleitplanes vom August 1997 gesunken.

Die geforderte Ersatzmaßnahme vom Juni 1994 bezog sich auf ein Gutachten für eine Teichrenaturierung (Gemarkung Plüggentin, Flur 2, Flurstück 46). Dieses Gutachten wurde von der Gemeinde Samtens bereits in Auftrag gegeben und erstellt, d.h. die geforderte

Ersatzmaßnahme wurde schon realisiert. Weiterhin wurde die Renaturierung des genannten Teiches im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme in Samtens bereits durchgeführt.

8. Schalltechnische Stellungnahme

Das Amt Südwest Rügen hat die TÜV Nord Umweltschutz GmbH beauftragt, eine Schalltechnische Stellungnahme für das B-Plangebiet zu erarbeiten. Diese lag per 27.05.97 vor. In der Stellungnahme werden die zulässigen Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe ermittelt. Gleichzeitig werden die relevanten Geräuschemissionen der Metallbau Rügen GmbH gemessen und die durch sie hervorgerufenen Geräuschemissionen beurteilt.

Bezüglich immissionsschutzrechtlicher Probleme fand am 02.02.98 eine Beratung zwischen der Gemeinde Samtens, dem Amt Südwest-Rügen, dem Landkreis Rügen und dem Planer statt. Im Ergebnis dieser Beratung wurde festgelegt, daß die Schalltechnische Stellungnahme des TÜV Nord nachzubessern ist, da bei der Erarbeitung dieser von falschen Voraussetzungen ausgegangen wurde, d.h. der Wohnstandort südwestlich der Plüggentiner Straße ist entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche auszuweisen und auch als solche für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung heranzuziehen. Somit sind die niedriger festgesetzten Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für die Bewertung zu verwenden. Aus diesem Grunde wurde in der Planzeichnung der Wohnstandort südwestlich der Plüggentiner Straße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine entsprechende Änderung im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls vorzunehmen.

Nach Vorliegen der nachgebesserten Schalltechnischen Stellungnahme fand am 31.08.98 ein weiteres Gespräch zwischen dem Landkreis Rügen (Herr Löwen, Herr Robert), Herrn Lüdtke von der Firma Metallbau Rügen GmbH, Herrn Seeburg vom TÜV Nord, Frau Oller vom Amt Südwest-Rügen, der Bürgermeisterin Frau Wodrich, der Bauausschußvorsitzenden Frau Holz und der Planerin Frau Tietze statt. Im Ergebnis des Gespräches wurden von Herrn Seeburg die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel noch einmal geprüft und in dessen Ergebnis textliche Festsetzungen vorgeschlagen, die in den B-Plan übernommen wurden. So sind innerhalb des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die für die jeweilige Parzelle festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten, wobei jeder Parzelle spezielle Werte zugeordnet wurden. So sind die Geräuschemissionen

der Gewerbebetriebe so zu beschränken, daß die Richtwerte für die Wohnbebauung an der gegenüberliegenden Seite der Plüggentiner Straße von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden. Zur Sicherung dieses Immissionsschutzes sind im Teil B die Geräuschemissionen der Parzellen über immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel begrenzt worden. Die Firma Metallbau Rügen GmbH erhielt aufgrund der derzeitigen Situation den überwiegenden Teil der Geräuschkontingente. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, daß die Geräuschemissionen der Firma Metallbau Rügen GmbH die zulässigen Werte nicht überschreitet. In der Schalltechnischen Stellungnahme werden Vorschläge von Schallschutzmaßnahmen für die Metallbau Rügen GmbH gemacht wie:

1. komplette ausreichend schalldichte Einhausung der Filteranlage einschließlich des Gebläses
2. ausreichende Schalldämmung des Kamins durch Schalldämpfer
3. Einschränkung des Nachtbetriebes der Stapler

Die für die Parzellen 1-4 festgesetzten Geräuschemissionen entsprechen den zulässigen Richtwerten für Gewerbegebiete. Für die Parzellen 5 und 6 sind diese Werte um 5 dB(A) und für die Parzelle 7 um 2 dB(A) vermindert.

Um die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Parzelle 7 einzuhalten, sind von der Firma Metallbau Rügen GmbH umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu gehört u.a. die Einhausung der Filteranlage, die sich in der östlichen Halle befindet. Um der Firma Metallbau Rügen GmbH überhaupt die Möglichkeit zu geben, diese Schallschutzmaßnahme durchzuführen und die Festsetzungen des B-Planes einzuhalten, war eine Veränderung in der Planzeichnung erforderlich. Für die Erweiterung der Halle um ein Segment von 7,5 m ist eine Verschiebung der Baugrenze um ca. 5,5 m erforderlich. Somit fällt die zu pflanzende Hecke von 1 m Breite im Bereich von Metallbau Rügen GmbH weg, und die Fläche mit Rasenansaat zum Schutz der Allee reduziert sich auf eine Breite von 4 m.

Aus den neuen textlichen Festsetzungen mit Nutzungseinschränkungen sowie der zeichnerischen Veränderungen im Bereich von Metallbau Rügen GmbH (Erweiterung der Baugrenze und Verringerung der Grünfläche) hat sich eine erneute Auslegung des B-Planes erforderlich gemacht.

9. Eingriffsbilanzierung

Aus der Verschiebung der Baugrenze im Bereich der Firma Metallbau Rügen GmbH um ca. 5,5 m und dem daraus resultierenden Wegfall der zu pflanzenden Hecke von 1 m Breite sowie der Reduzierung der Fläche mit Rasenansaat zum Schutz der Allee von 7 m auf 4 m ergibt sich eine Veränderung der Eingriffsbilanzierung.

Entsprechend des Landespflegerischen Begleitplanes vom 6.10.95 ist als Ersatzmaßnahme ein Gutachten für die Teichrenaturierung (Gemarkung Plüggentin, Flur 2, Flurstück 46) durchzuführen. Dieses Gutachten im Wert von 7.200,- DM wurde bereits erstellt und die Teichrenaturierung im Rahmen von Ersatzmaßnahmen für Straßenbaumaßnahmen bereits durchgeführt. Der Wert der Ersatzmaßnahme sollte nach den B-Planänderungen vom August 1997 und der überarbeiteten Eingriffsbilanzierung vom 20.08.97 jedoch nur noch 290,- DM betragen. Daraus ergibt sich ein Puffer von 6.910,- DM.

Durch die Veränderung der Baugrenze wird die gewerblich zu nutzende Fläche, innerhalb der auch gebaut werden darf, um 352 m² erweitert, d.h. die Wertigkeit dieser Fläche ist jetzt Null. Vor der Veränderung der Baugrenze handelte es sich um eine private Grünfläche zum Schutz der Lindenallee mit einer Wertigkeit von 211,6 Wertpunkten (352 m² x 0,6 Wertpunkte = 211,6 Wertpunkte). Die Berechnung der Wertigkeit erfolgte nach der Biotopwertabelle für die Eingriffsbilanzierung von Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.89. Laut Landespflegerischem Begleitplan vom 6.10.95 ist für den Ausgleich von 4.801,3 Wertpunkten ein Gutachten im Wert von 7.200,- DM zu erstellen. Daraus ergibt sich folgender mathematischer Rechenweg:

$$\begin{aligned} 4.801,3 \text{ Wertpunkte} : 7.200,- \text{ DM} &= 211,6 \text{ Wertpunkte} : a \\ a &= (7.200 \times 211,6) : 4.801,3 \\ a &= 317,30 \text{ DM} \end{aligned}$$

Die Berechnung zeigt, daß der Puffer von 6.910,- DM ausreichend ist, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Bei dieser rein mathematischen Berechnung wird jedoch nicht auf das Landschaftsbild eingegangen, das durch die Erweiterung der Halle negativ beeinflusst wird. Da es sich in diesem Fall jedoch um ein Gewerbegebiet handelt, in dem eine abweichende Bauweise für Gebäude von über 50 m Länge innerhalb der Parzelle 7 bereits festgesetzt war und die bereits durchgeführte Ersatzmaßnahme ein Vielfaches des erforderlichen Ausgleiches darstellt, ist der Eingriff in das Landschaftsbild ebenfalls als ausgeglichen zu bewerten.

Wichtig ist für diesen erneuten Eingriff auch die Erforderlichkeit der Maßnahme. Im Bereich der Plüggentiner Straße bestehen bereits seit mehreren Jahren immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der Firma Metallbau Rügen GmbH und der vorhandenen Wohnbebauung. Diese Konflikte sollen mit dem B-Plan gelöst werden, da nach dessen Rechtskraft ein Instrument zur Lösung des Konfliktes geschaffen wurde. Die entsprechend der Schalltechnischen Festsetzungen des TÜV Nord Rostock erforderlichen textlichen Festsetzungen sind jedoch nur durchsetzbar, wenn die Firma Metallbau Rügen GmbH die Filteranlage einhaust. Hierzu ist es aufgrund der Lage der Halle jedoch erforderlich, die Baugrenze mit den entsprechenden Konsequenzen zu verändern, d.h. der Schutz der Anwohner vor Lärm hat Vorrang gegenüber Ausgleichsmaßnahmen,

Biotopwerttabelle für die Eingriffsbilanzierung in der Eingriffsplanung*

Biotoptypen	Bewertungsrahmen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen		0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen		0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen		0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen / Rebflächen mit Wildkräutern		0,3
5. Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern		0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten		0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)		0,4
8. Kleingartenanlagen		0,4
9. Öffentliche Grünfläche		0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlage mit altem Baumbestand, extensive Pflege und Nutzung, Erholungswald		0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)		0,6
12. Intensive Grünlandnutzung		0,4
13. Extensive Grünlandnutzung		0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen		0,4
15. Streuobstwiesen		0,9
16. Brachflächen / Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)		0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs		0,9
18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald		0,8
19. Nadelwald		0,5
20. Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder		0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen		0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum		0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer		0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)		1,0

* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

die an anderer Stelle durchgeführt werden können, hier in Form von Ersatzmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden. Da keine andere Möglichkeit der Einhausung der Filteranlage besteht, die Errichtung einer Lärmschutzwand laut Schalltechnischer Stellungnahme nicht ausreichend ist, mußte auf die Erweiterung der Baugrenze zurückgegriffen werden, da eine immissionschutzrechtliche Festsetzung ohne die Chance der Realisierung ihre Zweckbestimmung verliert. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wurden im gesamten Bereich der Parzelle 7 die entsprechenden Veränderungen vorgenommen.

10. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich. Der für die Anlage öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen aus Privatbesitz zu tätigen- de Grunderwerb wird auf dem Wege freier Vereinbarungen angestrebt.

Für den Fall, daß bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, soll der Bebauungsplan die Grundlage hierfür bilden.

Von den gesetzlichen Möglichkeiten der Enteignung soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn eine gütliche Einigung nicht zu erreichen ist.

11. Daten zum Verfahrensablauf

- | | |
|---|-----------|
| 1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB | 06 / 1992 |
| 2. frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | 07 / 1992 |
| 3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 09 / 1992 |
| 4. 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- entwurfes gem. § 3 (2) BauGB | 10 / 1992 |
| 5. Nach Einarbeitung aller Anregungen und Be- denken 2. Auslegung | 08 / 1993 |
| 6. erneuter Auslegungsbeschluß | 06 / 1994 |
| 7. Überarbeitung des Entwurfs, aus folgenden Gründen: | |
| a) Veränderung der straßenseitigen Anbindung | |

- b) Veränderung der Trassenführung der Planstraße nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens
- c) Einfügen des Sondergebietes Sonderpostenmarkt.

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 8. | 3. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Trägerbeteiligung | 07 / 1994 |
| 9. | Änderung der Plananzeige vom 17.6.92 | 06 / 1994 |
| 10. | 4. Auslegung mit Trägerbeteiligung | 10 / 1995 |
| 11. | Änderung zum Sonderpostenmarkt Wiglo mit Beteiligung der Betroffenen | 12 / 1995 |
| 12. | 5. Auslegung mit Trägerbeteiligung | 01 / 1998 |
| 13. | Änderungen zu immissionsschutzrechtlichen Aspekten | 10 / 1998 |
| 14. | 6. Auslegung mit beschränkter Trägerbeteiligung | 11 / 1998 |
| 15. | Abwägung und Satzungsbeschluß | 02 / 1999 |

Samtens, den 10.06.1999


Bürgermeister



TÜV Nord Umweltschutz GmbH

TELEFAX

☐ EILIG☐ NORMAL

Empfänger:

Gleichlautend an:

NAME	Frau Tietze		
FIRMA	Rügener Planungsbüro		
ORT	Samtens		
FAX-NR	038306/21735		

Absender:

Anschrift:	TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Trelleborger Str. 15, 18107 Rostock		
Name:	Dipl.-Ing. D. Seeburg		
Tel.-Nr.	0381/7703-447	Fax-Nr.:	0381/7703-450

Datum:	23.09.1998
Anzahl Seiten (einschließlich dieses Deckblattes):	23

Betrifft: B-Plan Nr. 2 Plüggentiner Straße

Sehr geehrte Frau Tietze,

beiliegend erhalten Sie eine Kopie der textlichen Festsetzungen, wie wir sie aus anderen Bebauungsplänen kennen und Vorschläge für textliche Festsetzungen für den o.g. B-Plan.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die für die jeweilige Parzelle festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschreiten:

Parzellen 1 bis 3 und Teilfläche 1 der Parzelle 4
 $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und 50 dB(A)/m^2 nachts

Parzelle 4 (Teilfläche 2) und Parzelle 5
 $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und 45 dB(A)/m^2 nachts

Parzelle 6
 $L_w = 63 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und 48 dB(A)/m^2 nachts.

(Bemerkung: Die genannten Parzellen entsprechen der Bezeichnung im Entwurf des B-Planes. Teilfläche 1 der Parzelle 4 ist der Teil östlich der Firma Scheel bis zur Bundesstraße (im ersten Gutachten Teilfläche 8). Sollte eine so detaillierte Kennzeichnung unzweckmäßig sein, so wird den Belangen des Immissionsschutzes am sinnvollsten entsprochen, wenn der gesamte Bereich der Parzelle 4 die niedrigeren Werte zugeordnet werden.)

1801

TÜV Nord Umweltschutz GmbH

zur Begründung des B-Planes Punkt 7.1:

3. Emissionen

...

Die Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe sind so zu beschränken, daß für die Wohnbebauung an der gegenüberliegenden Seite der Ploggentiner Straße die Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

Zu Sicherung dieses Immissionsschutzes sind im Teil B die Geräuschemissionen der Parzellen über immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel begrenzt.

Der Firma Metallbau Rügen erhielt aufgrund der derzeitigen Situation den überwiegenden Teil der Geräuschkontingente. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, daß die Geräuschemissionen der Firma Metallbau Rügen die zulässigen Werte nicht überschreitet.

zu 8. Schalltechnische Stellungnahme

- Ergänzung der ersten Schalltechnischen Stellungnahme aufgrund einer Änderung des Geltungsbereiches des B-Planes und der niedriger festgesetzten Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung.
- Vorabinformation zur neuen Schalltechnische Stellungnahme vom 15.07.98
 - geändert immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel
 - Vorschläge von Schallschutzmaßnahmen für die Firma Metallbau Rügen, durch deren Realisierung die Vorgaben des B-Planes eingehalten können.
 - komplette ausreichend schalldichte Einhausung der Filteranlage einschließlich des Gebläses
 - ausreichende Schalldämmung des Kamins durch Schalldämpfer
 - Einschränken des Nachtbetriebes der Stapler
- Immissionsrichtwerte der Wohnbebauung

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)
- inhaltlich sollte das gleich wie unter Punkt 7.1 stehen
- Die für die Parzellen 1 bis 3 festgesetzten Geräuschemissionen entsprechen den zulässigen Richtwerten für Gewerbegebiete. Für die Parzellen 2 und 3 sind diese Werte um 5 dB(A) und für die Parzelle 6 um 2 dB(A) vermindert.

Mit freundlichen Grüßen

D. Seeburg

D. Seeburg
Sachverständiger