

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Jürgenshagen
Kreis Güstrow
über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 1
“Autohof Richter“
in Jürgenshagen**

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsziel**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Bestandsbeschreibung**
- 5. Einzelfragen der Planung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umweltbericht - Grünordnung**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Jürgenshagen beabsichtigt auf der Grundlage von § 1, 2, 2a, 4 und 12 BauGB (Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. S 2114, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)) für das Flurstück 15/1 in der Flur 1 der Gemarkung Jürgenshagen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Er trägt die Bezeichnung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Autohof Richter" in Jürgenshagen

und liegt am westlichen Ortsrand von Jürgenshagen, westlich der Landesstraße L 11, gegenüber des Baugebietes „Am großen Soll“.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Jürgenshagen vom 30.09.2007 ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für dieses ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Anwesen, um eine Umnutzung für die Belange des Autohofes zu ermöglichen.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Jürgenshagen vor.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Jürgenshagen.

Die Fläche ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB in Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (1. Teilfortschreibung) ist das Gebiet um Jürgenshagen als Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche ausgewiesen.

Durch die Umnutzung bereits vorhandener baulicher Anlagen wird dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche Rechnung getragen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB werden bei der Aufstellung insbesondere die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beachtet.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden berücksichtigt. Besondere Beachtung findet der sparsame Umgang mit Grund und Boden § 1a Abs. 2.

Es soll ein Beitrag zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile geleistet werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein entsprechender Ausgleich für die geplanten Eingriffe planungsrechtlich festzuschreiben.

Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a sind zu prüfen und in einem Umweltbericht zu beschreiben (§ 2 Abs. 4 BauGB).

2. Planungsziel

Auf der Fläche des Geltungsbereiches befand sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Von dem ursprünglich vorhandenen drei großen Gebäuden (Wohnhaus, Stall, Scheune) mussten zwischenzeitlich zwei wegen Baufälligkeit abgerissen werden.

Planungsziel ist die Schaffung von 17 befestigten Stellflächen für LKW sowie die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes.

Die Stellflächen sollen durch LKW des Fuhrunternehmens Richter und durch Fremdfahrzeuge genutzt werden.

Im Gebäude wird das Büro der Firma Richter, eine Werkstatt, ein Lager, eine Betriebswohnung sowie Sanitärräume und ein Imbiss untergebracht.

Sanitärräume und Imbiss sollen auch zur Versorgung der Fahrer fremder LKW zur Verfügung stehen.

Eine kleinere Dieseltankstelle und ein Platz für eine manuelle LKW-Wäsche ergänzen die Nutzung.

3. Geltungsbereich

Die Gemeinde Jürgenshagen ist dem Amt Bützow-Land zugeordnet.

Die Ortslage Jürgenshagen liegt zentral im Gemeindegebiet und ist von der ehemaligen Kreisstadt Bützow ca. 8 km in nördlicher Richtung entfernt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 15/1 der Flur 1 in der Gemarkung Jürgenshagen.

Im Norden ist ein schmaler Streifen des angrenzenden Flurstückes 14 einbezogen. Dieser ist maximal 2,0 breit und umfasst die Wegebefestigung einer Betonspurbahn.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,7 ha.

Er liegt am westlichen Ortsrand von Jürgenshagen, westlich der Landesstraße L 11, auf der anderen Straßenseite der Landesstraße L11 liegt als Teil der Ortslage das Bebauungsgebiet „Am großen Soll“.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 11 und im Süden, Westen sowie Norden an Ackerflächen.

Die Lage des Plangebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1:10.000 und der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Planzeichnung M 1:500 entnommen werden.

4. Bestandsbeschreibung

Das Flurstück 15/1 wurde um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert mit einer größeren Bauernstelle bebaut. Der Hof in der Alleinlage entsprach in der Bebauung mit drei Hauptgebäuden (Wohnhaus, Ställe, Scheune) der offenen Altbebauung in der Ortslage Jürgenshagen.

Die Gebäude wurden bis zur Wende auch durch die LPG landwirtschaftlich genutzt.

Danach beabsichtigte die damalige Eigentümerfamilie einen „Reiterhof“ einzurichten.

Dieses Ziel konnte nicht realisiert werden.

Während des Baus der Autobahn A 20 diente das Gelände am Grundstück als Baustelleneinrichtung und Lagerfläche.

Mangelnde Unterhaltung und anschließender Leerstand führten zu zunehmenden Schäden an der Bausubstanz.

Zur Zeit ist von den drei großen Gebäuden des Hofes nur noch eines erhalten. Die anderen beiden wurden abgerissen.

Das erhaltene Gebäude ist gesichert und dient als Lager und für sonstige Abstellzwecke.

Auf der Fläche befinden sich neben den Fundamentresten der abgerissenen Gebäude noch befestigte und teilbefestigte Zufahrten und Stellflächen.

Südlich des Gebäudes liegt eine Grünlandfläche mit einzelnen alten Obstbäumen.

Seit 20 befindet sich das Grundstück im Eigentum von Frau U. Richter.

Die Sicherung des vorhandenen Gebäudes und die Beräumung des Grundstückes erfolgte durch den neuen Eigentümer.

Die vorhandenen teilbefestigten Flächen werden als zeitweilige Abstellflächen der LKW des Fuhrunternehmens Richter genutzt.

5. Einzelfragen der Planung

Bauliche Nutzung

Der Neubau von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Das noch vorhandene Stall-/Scheunengebäude (1) wird umgenutzt.

In ihm sollen das Büro des Fuhrunternehmens Richter, eine Werkstatt, Lager, eine Betriebswohnung sowie Sanitärräume und ein kleiner Imbiss untergebracht werden.

Imbiss und Sanitärräume sollen auch Fahrern fremder LKW zur Verfügung stehen.

Änderungen an Firsthöhe und Grundfläche sind nicht geplant.

Am westlichen Giebel des Gebäudes wird eine kleine Dieseltankstelle für die LKW (3) sowie ein Waschplatz für manuelle LKW-Wäsche (2) angelegt.

Am östlichen Giebel wird eine separate Zufahrt und drei PKW Stellplätze (4) angelegt die der Nutzung für das Büro und die Betriebswohnung vorbehalten sind.

Die Zufahrten und die teilbefestigten Stellflächen werden neu geordnet.

Es wird eine Umfahrung angelegt von der insgesamt 17 Stellplätze für LKW erreicht werden können.

Oberflächenbefestigung mit Bitumen, Beton oder Pflaster.

Die Größe der Stellplätze ist für Lastzüge und Sattelzüge ausgelegt.

Die Umfahrung wird als Einbahnstraße angelegt, so dass es zu keinen Behinderungen kommen kann.

Am östlichen Giebel des Gebäudes werden ergänzend 4 Stellplätze für PKW angelegt.

Der Rest des Geländes wird durch Grünflächen gestaltet. Die direkt von der L 11 zum Giebel des Gebäudes führende Pflasterbefestigung einschließlich diese Zufahrt wird zurückgebaut.

6. Ver- und Entsorgung

Verkehrsanlagen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Zeit existieren zwei direkte Zufahrten von der L 11 (Bützow - Satow).

Entsprechend der Stellungnahmen des Straßenbauamtes im Verfahren der F-Plan Änderung wird eine Zufahrt zurückgebaut.

Als Zufahrt verbleibt die nördliche Anbindung die entsprechend angebaut wird. Eine Sondernutzungserlaubnis wurde durch das SBA bereits erteilt.

Bis zur Autobahn sind es weniger als 500 m, so dass auch eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

Hauptzufahrts- und Abfahrtsrichtung ist in Richtung Autobahn. Daraus und aus der begrenzten Zahl der Stellfläche ergibt sich keine Notwendigkeit zur Einrichtung einer Linksabbiegerspur.

Die Halte- und Anfahrtsichtweiten an der Einmündung sind gewährleistet.

Eine Anbauverbotszone gem. StrWG M-V mit 20 m Breite, gemessen von der Kante der befestigten Fahrbahn wird im Plangebiet festgesetzt.

Die Stellplätze und Zufahrten im Plangebiet wurden für ein Regellastzug gem. EAR 2205 bemessen und mit Schleppkurven überprüft. Die Befahrung mit Sattelzügen und Einzel LKW ist somit ebenfalls problemlos möglich.

Trinkwasser

Flurstück 15/1 ist bereits an die zentrale Wasserversorgung in der Ortslage Jürgenshagen angeschlossen. Ein Hausanschluss bis zum Gebäude ist vorhanden.

Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband (WAZ) Güstrow, Bützow, Sternberg. Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.

Änderungen an der Dimensionierung Wasseranschluss sind nicht erforderlich.

Abwasser

Die Ortslage Jürgenshagen besitzt seit 1993 eine zentrale Abwasserentsorgung.

Auch das Gehöft im Geltungsbereich wurde angeschlossen.

Bis zur Grundstücksgrenze verläuft eine Freigefälleleitung PVC DN 200. Der Hausanschluss auf das Grundstück wurde in DN 150 ausgeführt.

Regenwasser

Von der vorhandenen Bebauung sind auf dem Grundstück verschiedene Regenwasserleitungen vorhanden. am westlichen Giebel des vorhandenen Gebäudes werden sie zusammen geführt und entwässern dann über eine Betonrohrleitung DN 150 zum Vorfluter 1 LV 23, der in ca. 100 m Entfernung westlich des Grundstückes verläuft.

Durch den Wasser- und Bodenverband wird die Einleitmenge auf die, durch die derzeit vorhandene Rohrleitung DN 150 begrenzte Menge beschränkt. Dadurch ist die Schaffung einer Rückhaltung mit dosierter Abgabe notwendig.

Zukünftig ist beabsichtigt das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dachflächen als Brauchwasser, zum Beispiel für die LKW-Wäsche zu nutzen.

Bei weiterer Einleitung des Regenwassers in die Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entwässerung des Tank- und des Waschplatzes hat über eine entsprechend dimensionierte Abscheideranlage zu erfolgen.

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 19 g-I WHG, § 20 LWaG sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs) vom 05.10.1993 einzuhalten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Elektroenergie

Das Grundstück ist an das Versorgungsnetz der WEMAG angeschlossen. Ein Kabelanschluss des Gebäudes ist bereits vorhanden.

Telekommunikation

Jürgenshagen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Ein Telefonkabel bis zum Gebäude ist vorhanden.

Müllentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

Altlasten

Das Plangebiet wurde mehr als 100 Jahre als Bauernstelle und landwirtschaftliche Produktionsstätte genutzt.

Mit entsprechenden Hinterlassenschaften muss gerechnet werden.

Von den beiden abgerissenen Gebäuden sind noch Fundamentreste vorhanden.

Im Altlastenkataster des Landkreises Güstrow sind im Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst.

7. Umweltbericht - Grünordnung

zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 1
“Autohof Richter”
in Jürgenshagen

7.1. Einleitung

7.1.a. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,67 ha.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches befand sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Von dem ursprünglich vorhandenen drei großen Gebäuden (Wohnhaus, Stall, Scheune) mussten zwischenzeitlich zwei wegen Baufälligkeit abgerissen werden.

Planungsziel ist die Schaffung von 20 befestigten Stellflächen für LKW sowie die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes.

Die Stellflächen sollen durch LKW des Fuhrunternehmens Richter und durch Fremdfahrzeuge genutzt werden.

Im Gebäude wird das Büro der Firma Richter, eine Werkstatt, ein Lager, eine Betriebswohnung sowie Sanitärräume und ein Imbiss untergebracht.

Sanitärräume und Imbiss sollen auch zur Versorgung der Fahrer fremder LKW zur Verfügung stehen.

Eine kleinere Dieseltankstelle und ein Platz für eine manuelle LKW-Wäsche ergänzen die Nutzung.

7.1.b. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414) § 1a

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes und des bereits genutzten Grundstücks berücksichtigt.

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Landesnaturenschutzgesetz (LNatG M-V vom 21.07.1998, zuletzt geändert am 09.08.2002)

1. nachhaltige Sicherung von Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt,
 2. nachhaltige Sicherung der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. nachhaltige Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
- werden durch die Planung im Vergleich zum Ist-Zustand nicht negativ beeinflusst.

Die Ziele gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 Landeswassergesetz (LWaG M-V vom 30.11.1002)

1. keine Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und
2. Erhaltung des Wasserrückhaltevermögens

werden durch die Umnutzung eines bereit vorhandenen Gebäudes und bereits teilbefestigter Grundstücksflächen berücksichtigt.

Die Fläche ist bereits bebaut, das vorhandene Gebäude besitzt keine denkmalpflegerische Schutzwürdigkeit. Die Aufgaben gemäß § 1 Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG M-V vom 06.01.1998, zuletzt geändert am 21.07.1998) werden durch die Änderung nicht betroffen. Weiter Untersetzungen sind weiteren Planungsschritten vorbehalten.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1

§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB betont, dass die Umweltprüfung sich nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezieht.

Aus dem Erheblichkeitskriterium ergibt sich, dass solche Umweltbelange für die Ermittlung und Bewertung außer Betracht bleiben können, die von dem jeweiligen Plan überhaupt nicht betroffen sind; darüber hinaus werden auch nicht erhebliche Beeinträchtigungen als tolerierbar und daher nicht prüfungsrelevant hingenommen.

(Hinweise zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2004, Nr. 35, S. 748)

Zu beurteilen ist die Änderung der Nutzungsart von landwirtschaftlichen Nutzung zu gewerblichen Nutzung. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Biotop. Nördlich befindet sich ein (nach § 20 LNatG M-V) geschütztes Biotop (Feldgehölz). Dieses hat sich in der aufgelassenen Lehmgrube angesiedelt. Eingetragen in der Liste des LUNG mit der laufenden Nr. 01095. Ein ausreichender Abstand von mehr als 90 m ist vorhanden.

Die Beeinträchtigungen durch die Landesstraße L 11 überwiegen.

FFH-Gebiete werden nicht berührt und befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Zum nächstgelegenen FFH-Gebiet „Beketal mit Zuflüssen“ ist ein Abstand von mehr als 1,5 km vorhanden.

7.2.a Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war bzw. ist bebaut. Von den ehemals drei großen Gebäuden ist nur noch eins erhalten.

Auf der Fläche befinden sich die Fundamentreste der abgerissenen Gebäude sowie befestigte und teilbefestigte Zufahrten und Stellflächen.

Im südlichen Bereich ist in Resten noch ein alter Obstgarten erkennbar.

Gebäude und Flächen werden teilweise bereits durch das Fuhrunternehmen Richter genutzt.

Zu beurteilen ist die Änderung der Nutzungsart von landwirtschaftlichen Nutzung zu gewerblichen Nutzung.

Die möglichen Umweltauswirkungen durch die Umnutzung des Gebäudes und die Befestigung der Stellplätze werden als gering und damit tolerierbar eingeschätzt.

FFH-Gebiete werden nicht berührt und befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Zum nächstgelegenen FFH-Gebiet „Beketal mit Zuflüssen“ ist ein Abstand von mehr als 1,5 km vorhanden.

Die Notwendigkeit einer FFH Verträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Biotop. Nördlich befindet sich ein (nach § 20 LNatG M-V) geschütztes Biotop (Feldgehölz). Dieses hat sich in der aufgelassenen Lehmgrube angesiedelt. Eingetragen in der Liste des LUNG mit der laufenden Nr. 01095. Ein ausreichender Abstand von mehr als 90 m ist vorhanden.

Die Beeinträchtigungen durch die Landesstraße L 11 überwiegen.

Die Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die ca. 0,7 ha große Fläche auf die zu prüfenden Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- keine wesentlichen Änderungen zum vorhandenen Zustand

b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

- keine Auswirkungen

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Veränderungen können sich in Bezug auf den entstehenden Lärm ergeben. Die Fläche ist jedoch relativ klein und von der Ortslage durch die Landesstraße L 11 getrennt. Der Verkehrslärm wird die geringe Zahl der LKW Ein- und Ausfahrten übertreffen. Das Wohngebiet an der L 11 wird bereits durch einen vorhandenen Lärmschutzwall geschützt.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- keine Auswirkungen

e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt.

Emissionen siehe c)

Im Vergleich zu ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung gibt es kein Anfall von Dung und Jauche.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- durch die Gebäudenutzung wird ein Neubau vermieden.
- durch die unmittelbare Anbindung an die Landesstraße werden Transportwege reduziert.

g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.

- durch den begrenzten Umfang des Vorhabens sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

7.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Da das Grundstück ist bereits bebaut ist ergeben sich in der Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Unterschiede. Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung des versiegelten Flächenanteils. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Würde der vorhabenbezogene B-Plan nicht aufgestellt könnte die derzeitige Nutzung beibehalten bzw. die Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsstelle wieder aufgenommen werden..

7.2.c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung

Die Planung bezieht sich auf ein bereits bebautes und genutztes Grundstück. Es werde keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Es werden Festsetzungen zur Begrenzung von baulichen Erweiterungen getroffen.

Nachteile entstehen durch die zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Stellplätze. Sie werden in der nachfolgenden Grünordnung bewertet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt durch die Anpflanzung von Gehölzstreifen im Plangebiet und einer Feldhecke am Sportplatz Jürgenshagen.

7.2.d in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Umnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt entfallen anderweitige Planungsmöglichkeiten

7.3. zusätzliche Angaben

7.3a verwendete technische Verfahren sowie technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

7.3b geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Kompensationsmaßnahmen sind als Festsetzung in der Planzeichnung Teil A bzw. als textliche Festsetzung in Teil B vorhanden und nehmen an der Rechtswirkung der Satzung teil. Sie sind somit grundsätzlich im Bestand gesichert.

Die Ausführung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

7.3c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Ordnung für die Umnutzung einer ehemaligen ca. 0,67 ha landwirtschaftlichen Hofstelle für die Belange des Fuhrunternehmens Richter geschaffen. Es soll die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes und die Anlage von 17 befestigten Stellplätzen für LKW ermöglicht werden.

Der Gesamteindruck bleibt erhalten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind begrenzt.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen für die LKW Stellplätze und Zufahrten. Sie werden durch Anpflanzung von Gehölzstreifen und Gehölzflächen ausgeglichen.

7.4. Grünordnung

Bestand

Das Flurstück ist bebaut und eingezäunt. Es wurde als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt.

Zur Zeit ist von den drei großen Gebäuden des ehemaligen Hofes nur noch eines erhalten. Die anderen beiden wurden abgerissen.

Das erhaltene Gebäude ist gesichert und dient als Lager und für sonstige Abstellzwecke.

Auf der Fläche befinden sich neben den Fundamentresten der abgerissenen Gebäude noch befestigte und teilbefestigte Zufahrten und Stellflächen.

Südlich des Gebäudes liegt eine Grünlandfläche mit einzelnen alten Obstbäumen.

Plan

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zum einen die Umnutzung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudes planungsrechtlich ermöglicht werden. Aus dieser Umnutzung ergibt sich keine Ausgleichsnotwendigkeit.

Zum anderen wird durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan weiterhin Baurecht für die Anlage von 17 Stellplätzen für LKW und 7 PKW Stellplätzen sowie die notwendigen Zufahrten geschaffen.

Hier liegt durch die geplante Versiegelung und durch Biotopverlust ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG (Anlage von Wegen) vor, der auszugleichen ist.

Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind anzuwenden.

Ausgleich

Der Ausgleich soll durch die Anpflanzung einer 3-reihigen und einer 2-reihigen Feldhecke an der östlichen sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und durch Anpflanzung einer 4-reihigen Feldhecke an der Südgrenze des Sportplatzes in Jürgenshagen realisiert werden.

Es sind standortgerechte einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Der Ausgleich wird mit dem Bau der versiegelten Stellflächen und Zufahrten fällig.

Er ist in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Verantwortlich ist der Vorhabensträger.

Bewertung der Umweltauswirkungen - Bilanz

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

Im Bereich der einbezogenen Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.

Das nächste FFH-Gebiet ist ausreichend entfernt. Auswirkungen auf dieses können ausgeschlossen werden.

Die Notwendigkeit einer FFH Unverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

(siehe Tabelle 1)

- Biotopbeseitigung mit und ohne Flächenversiegelung

- Flächengrößen

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 0,665 ha. Davon sind

0,230 ha Wiese/Grünland

0,330 ha Schotter- und Sandflächen die als Abstellflächen dienen bzw. brach liegen und

0,066 ha durch Fundamentplatten, Betonplatten und Pflaster sowie

0,039 ha durch das Gebäude bereits versiegelt.

Die durch eine Versiegelung betroffene Fläche ergibt sich aus den geplanten Stellplätzen und Zufahrten.

An Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen werden 0,272 ha entstehen,

an Stellfläche (teilversiegelt) sind 0,126 ha geplant,

Das Gebäude bleibt mit 0,039 ha.

Nach Ausführung der Planung werden auf der Fläche 0,228 ha Grünflächen angelegt.

Somit ist für diesen Biotop (13.10.1 sonstige Grünanlage) ein Verlust von 0,002 ha anzurechnen.

Nach Abzug der Fläche des Grünlandes (0,230 ha), des Gebäudes (0,039 ha) und der bereits versiegelten Fläche (0,066 ha) von der Gesamtfläche (0,665 ha) verbleiben 0,330 ha die auszugleichen sind.

Diese Fläche wird zu gleichen Teilen (je 0,165 ha) als Verlust dem

Biotop 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete und dem

Biotop 14.7.3 Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt angerechnet.

- Wertstufe, Kompensationserfordernis

Es werden gemäß Anlage 9 folgende Wertstufen zugeordnet

14.7.3 „Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt“ - Wertstufe 0

14.11.2 „Brachfläche der Dorfgebiete“ - Wertstufe 1

13.10.1 „sonstige Grünanlage“ - Wertstufe 1

Das Kompensationserfordernis wurde entsprechend des Zustandes der Flächen gemäß Tabelle 2 mit 1 bzw. 0,5 festgelegt.

- Versiegelung

für die Versiegelung wird das Kompensationserfordernis gemäß

Tabelle 2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ um den Betrag von 0,5 erhöht.

für eine Teilversiegelung wird das Kompensationserfordernis gemäß

Tabelle 2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ um den Betrag von 0,2 erhöht.

- Durch die Nähe der allseitig vorhandenen Bebauung ist die Freiraumbeeinträchtigung gering.

Abstand zur vorh. Bebauung < 50 m, Faktor 0,75

- Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 sind im Bereich der Wirkzone nicht vorhanden.

- Ein Bereich mit „hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt“ ist nicht gegeben

geplante Maßnahmen zur Kompensation

(siehe Tabelle 2)

- Kompensationsmaßnahme - 3-reihige Feldhecke im Plangebiet

„mehrreihige Hecke“ (I, 4) gemäß Anlage 11.

Abstand zwischen den Reihen 1,50 m, in der Reihe 1,0 m.

- Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2

- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2, gewählt mittlerer Wert = 3, da in der Nähe der Ortslage

- Wirkungsfaktor reduziert auf 0,7, da Beeinträchtigung durch die Landesstraße

- Kompensationsmaßnahme - 2-reihige Feldhecke im Plangebiet

„mehrreihige Hecke“ (I, 4) gemäß Anlage 11.

Abstand zwischen den Reihen 1,50 m, in der Reihe 1,0 m.

- Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2

- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2, gewählt unterer Wert = 3, da nur eine geringe Gesamtbreite,
- Wirkungsfaktor reduziert auf 0,8, da Beeinträchtigung durch die Landesstraße

- Kompensationsmaßnahme - Baumpflanzung im Planbereich
"Anpflanzung von Einzelbäumen" (5) gemäß Anlage 11.
25 m² pro Baum.
- Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2
- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2, gewählt mittlerer Wert = 3, da im Planbereich
- Wirkungsfaktor reduziert auf 0,8, da eine Beeinflussung durch die geplante Nutzung vorliegt.

- Kompensationsmaßnahme - 4-reihige Feldhecke am Sportplatz
"mehrreihige Hecke" (I, 4) gemäß Anlage 11.
Abstand zwischen den Reihen 1,50 m, in der Reihe 1,0 m.
- Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2
- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2, gewählt mittlerer Wert = 3, da in der Nähe der Ortslage
- Wirkungsfaktor reduziert auf 0,9, da durch den Sportplatz eine Beeinflussung vorliegt, diese jedoch zeitlich begrenzt ist und die Pflanzung am Rand des Grundstückes und der Ortslage liegt.

Bilanz

Kompensationsbedarf	0,29 ha
Kompensationsmaßnahmen	<u>0,31 ha</u>
Bilanz	+ 0,02 ha

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird neben der Umnutzung des vorhandenen Gebäudes auch die Anlage von befestigten Stellplätzen für LKW und PKW sowie die notwendigen Zufahrten ermöglicht. Dadurch wird eine Biotopbeeinträchtigung und zusätzliche Flächenversiegelung entstehen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich möglich.

Eine wesentliche Beeinflussung der Landschaft entsteht nicht, da die Fläche bereits von der vorhandenen Bebauung und der angrenzenden Ortslage geprägt wird.

Juli 2008

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 18.09.2008 gebilligt.

Jürgenshagen, den 16.12. 2008



Stefan Ullrich
Bürgermeister

Tab. 1 **vorhabensbezogener Bebauungsplan "Autohof Richter" Jürgenshagen**
Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

1		2	3		4	5	6	7	8	9
Biotoptyp gem. Anlage 9	Flächenverbrauch		ha		Wertstufe gem. Anl. 9	Kompens.erf. gem.Tab.2	Zuschlag Versiegel.	Freiraumbeeintr.gr. gem.Tab. 4 u.5	Kompensationserfordernis ges. aus Spalten (5 + 6) * 7	Flächen- äquivalent ha
	durch									
Brachfläche der Dorfgebiete 14.11.2	Fahrbahn versiegelt	1.090 / 10.000 =	0,109	1,0	1,0	0,5	0,75	1,13	0,12	
	Parkflächen teilversiegelt	560 / 10.000 =	0,056	1,0	1,0	0,2	0,75	0,90	0,05	
Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt 14.7.3	Fahrbahn versiegelt	1.090 / 10.000 =	0,109	0,0	0,5	0,5	0,75	0,75	0,08	
	Parkflächen teilversiegelt	560 / 10.000 =	0,056	0,0	0,5	0,2	0,75	0,53	0,03	
sonst. Grünanlage mit Altbäumen 13.10.1	Fahrbahn und Parkflächen, versiegelt	20 / 10.000 =	0,002	1,0	1,0	0,5	0,75	1,13	0,00	
									<u>0,29</u>	

Tab. 2

vorhabensbezogener Bebauungsplan "Autohof Richter" Jürgenshagen
Geplante Massnahmen für die Kompensation

1	2	3	4	5	6	7	
Kompensationsmassnahme	Fläche		Nr. gem. Anl. 11	Wertstufe gem. Anl. 11	Kompens.wertzahl. gem. Tab.2	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent ha
		ha					
im Geltungsbereich							
3-reihige Hecke 80 m x 5,0 m	400 / 10.000	0,04	1.4	2	3	0,7	0,08
Baumpflanzungen im B-Gebiet 10 Stück	10 * 25 / 10.000	0,025	5	2	3	0,8	0,06
2-reihige Hecke 50 m x 3,5 m	175 / 10.000	0,018	1.4	2	2	0,8	0,03
am Sportplatz							
4-reihige Feldhecke 75 m x 6,5 m	488 / 10.000	0,049	1.4	2	3	0,9	0,13
							<u>0,31</u>