

GEMEINDE KOGEL

AMT ZARRENTIN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 “Betriebserweiterung KFZ-Service Jakobs“

Gemeinde Kogel
Landkreis Ludwigslust

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Kogel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
für die „Betriebserweiterung KFZ-Service Jakobs“ in 19246 Kogel Caminer Str. 63a

Gebiet der Gemarkung Kogel, Flur 3,
Flurstücke 107/5 teilweise, 108/1 teilweise und 114/4 teilweise

Auftraggeber:

Herr R. Jakobs
KFZ-Service Jakobs GbR
Caminer Str. 63a
19246 Kogel

Telefon 038851 – 80647
Telefax 038851 – 81674
e-mail:jakobs-gbr@t-online.de

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

1	Allgemeines.....	4
1.1	Verfahrensstand.....	4
1.2	Planungsgrundlagen	4
1.3	Rechtsgrundlagen	4
2	Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Planungserfordernis	5
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.3	Bestand.....	6
3	Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Höhe der baulichen Anlagen	8
3.4	Verkehrerschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	8
3.6	Weitere Flächennutzungen	9
4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	9
4.1	Grundlagen	9
4.2	Bestandsbeschreibung.....	10
4.3	Eingriffsbewertung	10
4.4	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	11
4.5	Beschreibung der Maßnahmen	13
4.6	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	15
5	Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen.....	16
5.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
5.2	Baugestalterische Festsetzungen	16
6	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	16
7	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	17
8	Hinweise / Bodenordnung	18
9	Städtebauliche Daten	19

UMWELTBERICHT

Anlagen: Bestandsplan mit Luftbild
Liste Artenschutz
Schalltechnische Stellungnahme Handwerkskammer Schwerin, 23.02.2009

1 Allgemeines

1.1 Verfahrensstand

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Kogel haben in ihrer Sitzung vom 15.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung KFZ-Service Jakobs“ gefasst.

Der Vorentwurf des VE-Planes ist den Gemeindevertretern vorgestellt und erläutert worden und wird mit Schreiben vom 25.07.2008 zur frühzeitigen Beteiligung den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zugesandt. Außerdem erfolgt als frühzeitige Beteiligung der Bürger die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 05.08.2008 bis zum 08.09.2008 gemäß Hauptsatzung der Gemeinde.

Der Entwurf des VE-Planes wurde in der Zeit vom 11.11.2008 bis zum 12.12.2008 öffentlich ausgelegt und an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gesandt. Auf ihrer Sitzung am 19.05.2009 fassen die Gemeindevertreter den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landkreises Ludwigslust, Gemarkung: 130877/ Kogel, Flur 3 im Maßstab 1: 3.000 vom 08.10.2007.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäudebestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebserweiterung KFZ-Service Jakobs“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum VE-Plan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Er umfasst die Flurstücke 107/5 teilweise, 108/1 teilweise und 114/4 teilweise.

Dem VE-Plan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990– PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-VS. 102),
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006.

2 Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen

2.1 Planungserfordernis

In der Caminer Straße 63a, am östlichen Ortsrand der Gemeinde Kogel, befindet sich seit mehr als 10 Jahren inmitten von Bebauung das Unternehmen „KFZ-Service Jakobs“ mit Autoreparaturwerkstatt, Mietwagen, Klimageservice, TÜV/AU, Reifendienst, Achsvermessung und Abschleppdienst.

Auf den rückwärtigen Anschlussgrundstücken – Flurstücke 107/5 und 108/1 - entstanden zwischenzeitlich Hallen bzw. Unterstände. Der Betrieb repariert und erneuert PKW und Kleintransporter bis zu 3,5 t unterschiedlicher Fabrikate. Er bietet weiterhin Serviceleistungen aller Art auf dem KFZ-Sektor an.

Um den gestiegenen Ansprüchen des modernen Marktes gerecht zu werden und den Bestand des Familienbetriebes im Ort zu sichern, wird der Ausbau des ortsansässigen Betriebes dringend erforderlich.

Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes für maximal zwei neue Werkstatt- bzw. Unterstellhallen auf dem Flurstück 114/4 sowie dem Einbau einer mobilen Fahrzeugreparaturlackierung in ein Bestandsgebäude auf dem Flurstück 108/1 sind außerdem Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen im Geltungsbereich vorgesehen. Damit kann die Nachfrage nach Gesamtleistungen von der Reparatur bis zum gebrauchsfertigen Auto (insbesondere nach Unfallschäden) erfüllt werden.

Ziel ist es, für die bestehende Angebotspalette ausreichend Lager- und Unterstellflächen zu schaffen sowie weitere Angebote vorzuhalten. Damit verbunden sind auch neue Arbeitsplätze.

Alles zusammengenommen, begründet das Planungserfordernis.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Stand August 2005
 - Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm legt die Landesregierung eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.
 - Gemäß der dem Landesraumentwicklungsprogramm beiliegenden Karte sind Teile des Gemeindegebietes Kogel als Vorbehaltsgebiet für den Naturschutz ausgewiesen.
- Regionales Raumordnungsprogramm M-V, Stand 1996
 - Speziell für die Gemeinde Kogel sind u.a. folgende Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg im Bebauungsplan zu berücksichtigen:
 - Die Gemeinde Kogel ist hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Nahbereich des Unteren Zentrums Zarrentin zugeordnet. Die Gemeinde hat jedoch keine zentralörtlichen Aufgaben wahrzunehmen. Aufgrund der fehlenden Zentralörtlichkeit der Gemeinde ist die Entwicklung, insbesondere die Siedlungsentwicklung, auf Eigenentwicklung abzustellen.
 - Die durch Kogel verlaufende Trasse der Autobahn A 24 ist als großräumige Straßenverbindung eingestuft. Der hier erfolgte Brückenneubau über die A 24 hat keine Auswirkungen auf die Gemeinde, da Abfahrten von hier aus nicht bestehen. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich im ca. 5 km entfernten Zarrentin.

- Die Gemeinde Kogel ist als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen. Westlich der Ortslage befinden sich ein Vorranggebiet und ein Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Nordwestlich von Kogel ist das 23 ha großes Vorsorgegebiet Kiessandabbau Pamprin 2 ausgewiesen.
- Nach dem Entwurf des neuen RREP vom 01.06.2007 gehört u.a.
 - Kogel als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zum Grundzentrum Zarrentin,
 - die Gemeinde ist nicht mehr als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen, das Gemeindegebiet quert jedoch ein regional bedeutsamer Radweg,
 - südlich der Ortslage Kogel sind Flächen als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen,
 - größere Flächen nördlich und östlich von Kogel sind als Vorbehaltsgebiet für Waldmehrung geplant und
 - das Vorsorgegebiet für den Kiessandabbau nicht mehr dargestellt.

- Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kogel besitzt seit 2000 einen ~~rechtskräftigen-wirksamen~~ Flächennutzungsplan (F-Plan). Das geplante Bauvorhaben ist nur teilweise in den Darstellungen des F-Planes als gemischte Baufläche enthalten. 1/3 der Fläche (ca. 2.800 m²) ist noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrem Aufstellungsbeschluss zum VE-Plan die vollständige Überplanung der Fläche als gemischte Baufläche in einem parallelen F-Plan Änderungsverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des F-Plans ist im Oktober 2008 gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung zum Änderungsverfahren ist bereits erfolgt. Die abgegebenen Stellungnahmen befürworten die Änderungsfläche.

~~Er entspricht den Zielen und Zwecken sowie den Inhalten der Flächennutzungsplanung.~~

- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Auf die Voranfrage der Gemeinde beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der gemeindlichen Entwicklung, erging am 17.01.2008 eine positive Stellungnahme für die Betriebserweiterung: „Die Planung entspricht dem obersten Entwicklungsziel, die Wirtschaftskraft der Region zu stärken“.

2.3 Bestand

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Kogel. Nördlich der Caminer Straße (Kreisstraße K 6), im Anschluss an die bestehende Bebauung mit dem Wohngebäude und der Reparaturwerkstatt, soll der Betrieb in Richtung des nördlichen Feldweges Kogel - Dodow erweitert werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betriebserweiterung KFZ-Service Jakobs“ in der Gemeinde Kogel ist gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) im Teil A – Planzeichnung des Bebauungsplanes – zeichnerisch dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,90 ha. Überplant wird das Gebiet der Gemarkung Kogel, Flur 3 – Flurstücke 107/5, 108/1 und 114/4 jeweils teilweise. Die überplanten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Nutzung

Teile des Planungsgebietes (Flurstücke 107/5 und 108/1) werden derzeit bereits vom KFZ-Betrieb als versiegelte Abstell- und Hallenflächen genutzt, während das Flurstück 114/4 erst 2007 teilweise der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland entzogen und eingezäunt wurde. Die Fläche ist als junge Ackerbrache einzustufen.

Parallel zum Planungsgebiet verläuft auf einer Länge von ca. 120 m der Feldweg mit beidseitiger Strauch / Baumhecke. Die Hecke steht unter gesetzlichem Schutz.

Leitungen

Im Plangebiet ist der Verlauf von Freileitungen bzw. Kabeltrassen nicht bekannt.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vorgesehen, durch die konkrete Objektbezeichnung und die ergänzenden textlichen Festsetzungen solche Zulässigkeitsregelungen zu treffen, die dem Vorhabenträger eine zügige Realisierung seiner Vorhaben ermöglichen. Das Vorhaben soll die Arbeitsplätze für den ortsansässigen Handwerksbetrieb erhalten und eventuell auch neue schaffen .

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „KFZ-Service-Betrieb“ festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Gebäude und Anlagen zulässig:

- Autowerkstatt,
- PKW- und Kleintransporter-Lackierung,
- Lagerhalle und Garagen,
- Stellplätze,
- Verkauf von KFZ – Ersatzteilen,
- Büro, sanitäre Einrichtungen und weitere betriebsrelevante Anlagen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die guten Standortbedingungen, insbesondere die Anschlussmöglichkeit an die Autobahn A 24 und die Ortsrandlage, zu nutzen, um ein Plangebiet zu entwickeln, das dem einheimischen KFZ-Service-Unternehmen die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten gestattet und in dem die Werkstätten und die Lackiereinrichtung sowie zugehörige Lagerbereiche, Unterstellhallen bzw. Garagen und Stellplätze errichtet werden können. Diese Investitionen sind erforderlich, um den Anforderungen an die Arbeitsabläufe der Vor- und Nachbereitung der Fahrzeuge zu entsprechen, ohne jedoch eine Kapazitätserhöhung vorzunehmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Firsthöhe als Höchstgrenze. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Pla-

nungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Bebauungsplangebiet ist eine **offene** Bauweise festgesetzt worden. Sie gestattet die Einrichtung von Gebäuden mit einer maximalen Länge von 50,0 m. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Abstände zu den angrenzenden Grundstücken sind mit 3,0 – 5,0 m festgesetzt. Zum östlich angrenzenden Feldweg mit der Strauchhecke (10,0 m mit Kronenradius) sind ebenfalls 3,0 m einzuhalten. Zum Schutz der Bepflanzung sind Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 Satz 3) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind die möglichen Gebäude bereits ohne Normcharakter eingetragen.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet sollen Gebäude und Anlagen mit einer Firsthöhe von ca. 8,0 m absoluter Höhe zulässig sein. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Erdgeschossfußboden des bestehenden Baukörpers auf dem Flurstück 108/1 festgesetzt. Damit fügen sich die künftigen Hallen in den vorhandenen Bestand ein.

3.4 Verkehrserschließung

Grundsätzlich ist die Verkehrserschließung der gewerblichen Fläche über den Bestand in der Caminer Straße (K 6) gesichert. Die Zufahrt westlich des Wohngebäudes von der Kreisstraße auf das Flurstück 107/5 ist in einer Breite von 4,00 m vorhanden (unter Mitnutzung von Flächen des Nachbargrundstückes). Eine zweite Anbindung soll in nördlicher Richtung durch ein bestehendes Tor in der Hecke (Nutzung erfolgt bereits im Bedarfsfall) ausgebaut werden.

Derzeitig und künftig passieren die Betriebsstätte mit der Zufahrt von der Caminer Str. 63a ca. 20 PKW / Kleintransporter und 2 LKW werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und sonnabends von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Als zusätzliches Standbein hat der Betrieb eine Abschleppvereinbarung mit dem AvD für einen Teilbereich im Umkreis der A 24. Diese Fahrten erfolgen im Bedarfsfall ohne Zeitbeschränkung. Allerdings wird zu Nachtzeiten nur die nördliche Zufahrt genutzt. Die Eigentümer mit Familie wohnen im vorderen Gebäude des Grundstücks.

Die innere Erschließung des Plangebietes beginnt an der bereits vorhandenen Einfahrt über das Grundstück 107/5 und obliegt dem Vorhabenträger.

Der Bedarf an Stellplätzen ist ausschließlich im Plangebiet selbst zu sichern.

Zur Sicherung der rückwärtigen Anbindung des Nachbarschaftsgrundstückes 106/6 wurde die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes in die Planzeichnung aufgenommen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass alle Medienanschlüsse mit Baubeginn im öffentlichen Raum der Caminer Straße vorhanden sind.

Die Gemeinde gehört dem **Wasserbeschaffungsverband „Sude-Schaale“** und dem **Abwasserzweckverband** mit Sitz in Wittenburg an, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist.

Neben dem zentralen Wasseranschluss besitzt das Grundstück eine Kleinkläranlage für die Abwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband durch Abholung zu überlassen (Benutzerzwang). Ein zentraler Anschluss der Gemeinde an die Kläranlage in Zarrentin ist vom Verband nicht vorgesehen. Entsprechende Befreiungen für die Gemeinde sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust beantragt worden.

Im Plangebiet befinden sich Kabel in Rechtsträgerschaft der **WEMAG AG**. Die in der Nachbarschaft (außerhalb des Geltungsbereiches) vorhandenen Trassen sind als ungefährer Verlauf in der Planzeichnung eingetragen. Bei der Verlegung von Leitungen und Bebauung bzw. Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände einzuhalten. Die Standorte und Anlagen werden über Leitungsrechte gesichert. Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind Erkundigungen bei der WEMAG Netz GmbH über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.

Eine örtliche Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist aufgrund des anstehenden sandigen Bodens möglich. Der Eintrag von Schadstoffen ist auszuschließen.

Im angrenzenden Plangebiet (Caminer Straße) befinden sich Leitungen in Rechtsträgerschaft der **Deutschen Telekom**. Auswirkungen auf den Geltungsbereich des VE-Planes bestehen nicht. Die Verlegung neuer Leitungen ist nicht beabsichtigt.

Für den **Brandschutz** existieren im Bereich der Caminer Straße zwei verschiedene Möglichkeiten zur Sicherung der Feuerlöschversorgung. In ca. 50 m Entfernung bestehen ein Hydrantenanschluss und in ca. 200 m Entfernung ein Feuerlöschbrunnen. Hierüber kann das erforderliche Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

3.6 Weitere Flächennutzungen

Parallel zum östlichen Feldweg Richtung Dodow verläuft auf dem Flurstück 114/4 innerhalb der privaten Fläche eine Strauchhecke. Weiterhin existiert eine privat genutzte Grünfläche auf dem Flurstück 108/1. Über die bisher beschriebenen Nutzungen hinaus werden innerhalb des Plangebietes daher private Grünflächen festgesetzt, die teilweise mit dem Planzeichen 13.2.2 – „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen...“ versehen sind.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.1 Grundlagen

Informationen zu den Bereichen Natur und Landschaft im Wirkungsbereich des VE-Plan-Vorhabens liegen insbesondere aus der Internetdatenbank des LUNG vor.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden VE-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Ein Teil des Planungsgebiet (Flurstück 108/1) wird derzeit bereits vom KFZ- Betrieb als versiegelte Abstell- und Hallenfläche genutzt, während das Flurstück 114/4 erst 2007 teilweise der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland entzogen und eingezäunt wurde. Die Fläche ist als junge Ackerbrache einzustufen.

Parallel zum Planungsgebiet verläuft auf einer Länge von ca. 120 m ein Feldweg mit beidseitiger Strauch / Baumhecke. Die Hecke steht unter gesetzlichem Schutz.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich bzw. im Wirkungsbereich des Vorhabens.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Kogel südlich der A24. Die natürlich anstehenden Sandböden wurden aufgrund langjähriger agrarischer Nutzung anthropogen verändert. Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima.

Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (hohe Grundwassergefährdung).

4.2 Bestandsbeschreibung

(siehe Luftbild)

Den Geltungsbereich prägt die ebene landwirtschaftliche Nutzfläche die sich im Westen, Osten und Norden fortsetzt. Südlich vom Plangebiet verläuft die Kreisstraße 6 in ihrem Verlauf von Südost nach Nordwest die die Ortslage erschliesst.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die stark ausgeräumte Agrarlandschaft, bietet keine Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 42 BNatSchG, bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten. (siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag)

4.3 Eingriffsbewertung

Planungsvorhaben und Feststellung des Eingriffstatbestandes

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Die Sträucher und Bäume der Hecke am Feldweg dürfen nicht entfernt und auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind als Hinweise in die Planzeichnung aufzunehmen. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Ludwigslust. Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der geplanten Befestigungen zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen und Sträucher sichergestellt.

- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen aus Gründen des Gewässerschutzes (Standplätze für Altfahrzeuge), und der Verkehrsbelastungen (LKW- Stellflächen mit hoher Rangierbelastung) sind aber zulässig.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Westen sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern.

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope und Bodenfunktionen entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung zerstört und beeinträchtigt.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch physische Zerstörung betroffen:

- landwirtschaftliche Nutzfläche – Ackerbrache bereits ausgezahlt
- Gewerbe (Gebäude und Verkehrsflächen)

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

4.4 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind - unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Strauch- Baumhecke - ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich. (außer Strauch/Baumhecke)

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell ohne Maßnahmefläche (1.507 m²)

Code ¹	Biototyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Bauliche Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
AB	junge Ackerbrache	2.316	-	1	Baufeld , versiegelt max. GRZ 0,8	0,5	1,5	0,75	1,0	2.605
AB	junge Ackerbrache	579	-	1	Baufläche, unversiegelt	0	1,0	0,75	1,0	42
AB	junge Ackerbrache	797	-	1	private Grünfläche 2	0	1,0	0,75	0,5	279
OVU	Wirtschaftsweg Zufahrt	48		<1	Zufahrt	0,5	1,5	0,75	1,0	50
AB	junge Ackerbrache	400	-	<1	Zufahrt	0,5	1,5	0,75	1,0	450
OIG	Gewerbefläche	1340		<1	Bestandsdurchlauf versiegelte Fläche	0,5	0	0,75	1,0	0
OIG	Gewerbefläche	130		<1	Bestandsdurchlauf	0	0	0,75	1,0	0

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Bauliche Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
					nicht überbaubare Grundstücksfläche					
PG	Gartenfläche mit baulichen Anlagen	337		<1	Bestandsdurchlauf private Grünfläche 1	0,2	0	0,75	0,5	0
BHF	Strauchhecke incl. Saum §	960		2	Bestandsdurchlauf Fläche mit Erhaltgebot	0	0	0,75	0,5	0
BHB	Baumhecke incl. Saum §	111		3	Bestandsdurchlauf Fläche mit Erhaltgebot	0	0	0,75	0,5	0
	Zwischensumme	7.018								3.426
BH	Baum/-Strauchhecke	1.500		3	beeinflusster Bereich	0	3	0,75	0,2	675
	Summe:		-							4.101

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschirmte Fläche

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich, ohne Maßnahmenfläche, Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Es handelt sich um siedlungs-/ landwirtschaftlich geprägte Biotope mit überwiegend geringen Biotopwertestufungen. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung. (ZSV)

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops (Freiraumbelastungsgrad) ausgedrückt werden. Der Freiraumbelastungsgrad bestimmt sich anhand des Abstandes zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Da es sich in dem vorliegenden VE-Plan um die Umwandlung von Flächen an einer regionalen Verkehrsachse (35m) und bestehenden Gewerbes (100m) handelt, bestehen in diesen Streifen wertmindernde Vorbelastungen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt 0, bei Flächen für die Kompensation (private Grünfläche 2) 0,5. Die Beeinflussung der geschützten Strauch-Baumhecke wird mit 0,2 berücksichtigt.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.101.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 19), dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im oben genannten Sinne müsste im vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum der Restitution folgender Funktionen dienen. Dabei könnten die Funktionen bei fachlicher Eignung der Fläche auch auf ein und derselben Fläche wiederhergestellt werden:

- Entsiegelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Dauergrünland / Wald im Umfang der geplanten zusätzlichen Versiegelung (ca. 0,4 ha)
- oder Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland / Sukzession in höherem Umfang, verbunden mit der Anpflanzung von Einzelbäumen, Hochstammobst, Baumreihen oder Hecken,

Zumindest die im ersten Anstrich genannte Hauptanforderung an den Ausgleich ist durch die Gemeinde Kogel nicht erfüllbar, weil geeignete eigentumsrechtlich verfügbare Flächen im erforderlichen Umfang in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen. Der Ausgleich wird im Plangebiet vorgenommen.

Tab. 2 Maßnahmen im VE- Plan-Gebiet

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Fst 114/4 teilweise	Ackerbrache	kräuterreiche Blumenwiese – private Grünfläche P2	797	2	2	0,6	956
Fst 114/4 teilweise	Ackerbrache	Streuobstwiese - Maßnahme-fläche	1.507	2	2,5	0,75	2.825
nicht überbaubare Grundstücksfläche	Ackerbrache	standortheim. Laubbäume 9 x 25 = 225 m ²	225	2	3,0	0,6	405
							4.186
nicht überbaubare Grundstücksfläche	westlichen Grundstücksgrenze	6 standortheim. Laubbäume Maßnahme Landschaftsbild		2	3,0	0,6	-

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 4.101 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 4.186, Umfang der geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches) ergibt sich, dass der mit dem VE- Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

4.5 Beschreibung der Maßnahmen

Maßnahmen im Geltungsbereich – Minimierungsmaßnahme/Kompensation

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der westlichen Grundstücksgrenze sind **zur Verbesserung des Landschaftsbildes** 6 standortgerechte einheimischer Laubbäume

(Stammumfang mindestens 14/16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Für die Pflanzung ist zwischen den vorhandenen Fichten ausreichend Pflanzraum zu schaffen (ggf. Rodung). Die verbleibenden Fichten sind mittelfristig bis 2015 komplett zu roden.

Die Flächen mit Erhaltungsgebot (Baum-/Strauchhecken am Feldweg) sind im Bestand zu erhalten.

Die private Grünfläche Nr. 1 ist als Freifläche mit gärtnerischer Nutzung und bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung / Erholungsnutzung zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mittels Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.2.2 eine Streuobstwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind 11 St. Hochstammobst STU 10-12 cm in Reihen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind alte Obstsorten für Streuobstwiesen entsprechend Liste in der Begründung zu verwenden. Die vorhandenen Fichten entlang des Zaunes sind zu roden.

Die private Grünfläche Nr.2 ist mittels Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.2.2 als Kräuterwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Weiterhin sind 9 standortgerechte einheimischer Laubbäume (Stammumfang mindestens 14/16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Die Pflanzung von Bäumen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche statt in der privaten GF 2 ist statthaft.

Pflanzliste Bäume

Qualität Hochstamm 2x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provinzyens

Acer campestre Feld- Ahorn

Qercus robur Stiel- Eiche

Betula pendula Sand- Birke

Sortenliste Obstgehölze

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Biotopschutz (Baum-/Strauchhecken am Feldweg)

Im Kronentraufbereich der Bäume / Sträucher sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln führen können, insbesondere Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung und der unsachgemäße Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

4.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Spätestens seit der Verurteilung Deutschlands durch den EuGH am 10. Januar 2006 (Rechtssache C98-03) stellen sich erhöhte Anforderungen an die genehmigungsrechtliche Bewältigung möglicher Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten. Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen gemäß § 43 Abs. 4 BNatSchG ist damit nicht mehr möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind wegen der Vorgaben des § 62 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, wie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Die überwiegende Mehrzahl der Arten, entsprechend der 54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant und bereits auszuschließen (in der Anlage kursiv dargestellt). Ein Lebensraum (Brut und Nisthabitat) für Laubfrosch, Zauneidechse und Fledermäuse ist aufgrund der jungen Ackerbrache im VE-Plangebiet nicht gegeben. Der Schutzstreifen zur Strauch-Baumhecke sichert zudem den Erhalt potentieller Habitats.

Die Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG ergibt, dass die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen lassen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

5 Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

5.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Sinn der Abstandsflächenregelungen liegt darin, dass um Gebäude herum ein Freiraum bleiben soll, um den Bewohnern und Benutzern einen sozialen Abstand, Belichtung und Belüftung einzuräumen und gleichzeitig im Falle eines Brandes einen Schutz vor Feuerübergriff zu gewährleisten.

Gemäß § 6 der Landesbauordnung M-V vom 18. April 2006 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Plangebiet 0,2 H. Das Maß H ergibt sich aus der Wandhöhe (von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand) und aus zu einem Drittel der Höhe des Daches bei < 70 Grad Dachneigung. Bei einer geplanten Firsthöhe mit Höchstmaß 8,0 m ergibt sich eine Abstandsfläche von max. 3,0 m.

5.2 Baugestalterische Festsetzungen

Von umfassenden baugestalterischen Festsetzungen wird abgesehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll lediglich geregelt werden, dass weiße oder glänzende Außenwandverkleidungen nicht verwendet werden. Verkleidungen und Farbstriche sind mit einem Remissionswert von maximal 15% herzustellen. Damit sollen Reflexionen in die Umgebung weitgehend ausgeschlossen werden.

Aufgrund der angrenzenden Lage zu Wohngebäuden sind Werbeanlagen mit bewegten, wechselnden und/oder reflektierenden Licht im Plangebiet ausgeschlossen.

6 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Emissionen

Von Plangebiet können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Belästigungen im Sinne der §§ 1 und 3 des BImSchG durch Lärm (Lärmquellen: u.a. Zu- und Abfahrtslärm, Generatoren, Schleifgeräusche) oder durch Schleifstaub, Farbgerüche und Lichtreflexionen der Hallenverkleidung ausgehen.

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die Richtwerte innerhalb der gemischte Baufläche – hier festgeschrieben als Mischgebiet – gelten gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Die Werte betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, wobei die Tagwerte zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und die Nachtwerte zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht überschritten werden dürfen.

Das Unternehmen arbeitet nur werktags und zu ausgewählten Stunden sonnabends in den Tagzeiten (siehe Punkt 3.5), sodass nachts kaum Belästigen auftreten. Nur in Ausnahmefällen werden Abschlepptransporte notwendig, deren Zu- und Abfahrt aber außerhalb der bebauten Flächen erfolgt. Das wird auch für die künftige Erweiterung beibehalten. Es werden damit keine Belästigungen über den Bestand hinaus erfolgen.

Die bisherigen Reparaturwerkstätten des Unternehmens sind aus dem Bestand entwickelt, in Abstimmung mit dem Landkreis. Der Bau weiterer Hallen erfordert Bauanträge, die auf den VE-Plan aufbauen. Dabei geht es nicht so sehr um die Erweiterung der jetzigen Kapazitäten, sondern um eine bessere Logistik auf dem Betriebsgelände.

Innerhalb einer bestehenden Halle im Plangebiet ist der Einbau einer transportablen Spritz- und Trocknungskabine, Fabrikat SAIMA, der Firma PINK Lackier- und Trocknungskabinen GmbH aus Anröchte vorgesehen. Die geplante Fahrzeugreparaturlackiereinrichtung soll sporadisch betrieben werden, etwa 3-4 mal wöchentlich, jeweils ca. 4 Stunden.

Für diese Anlage existieren die EG-Konformitätserklärung und gutachterliche Aussagen, wonach die Anforderungen der 31. BImSchV (vorrangig gegenüber TA Luft) bezüglich der VOC und die speziellen Anforderungen hinsichtlich der Begrenzung der Staubemissionen nach Nr. 5.4.5.1 TA Luft erfüllt werden. Eine Genehmigung im Sinne des BimSchG ist nicht erforderlich, da die Anlage unterhalb der Schwellenwerte der 4. BimSchV Nr. 5.2 Spalte 2 liegt. Die Einhaltung des Schalleistungspegels von 50 dB(A) wird vom Hersteller garantiert.

Für die Fahrzeugreparatur- und die Fahrzeugverschönerungslackierarbeiten werden Farben und Lacke auf Wasserbasis eingesetzt.

Auszüge aus den Gutachten wurden vom Hersteller zur Verfügung gestellt. Sie liegen als Anlage der Verfahrensakte bei.

Bei den geplanten Hallen kann es bei weißen oder glänzenden Außenwandverkleidungen zu erheblich störenden Lichtreflexionen kommen. Im VE-Plan werden solche Verkleidungen daher ausgeschlossen und ein Remissionswert vorgegeben.

Im Textteil B sind aufgrund dieser Angaben unter dem Punkt 7. die flächenbezogenen Schalleistungspegel/m² für das Plangebiet festgeschrieben worden. Diese werden mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht überschritten.

Zusätzlich wurde durch die Handwerkskammer Schwerin eine schalltechnische Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage), die nach durchgeführten Messungen schlussfolgert, dass die zulässigen Richtwerte derzeit deutlich unterschritten werden.

7 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Betriebserweiterung bietet die Möglichkeit, den einheimischen Familienbetrieb in seinem Bestand zu sichern und effizienter zu gestalten. Durch die geplanten Neubauten bleiben geringfügige negative Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger nicht aus. Die zulässigen Richtwerte werden eingehalten.

Einwirkungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand, nördlich der Wohnbebauung im Mischgebiet. Die Umgebung des Vorhabens ist darüber hinaus von Acker- und Gartenflächen umgeben. Das geplante Gebiet fügt sich von der Nutzung her in das angrenzende Baugebiet. Einwirkungen, die jedoch zu Nutzungskonflikten führen könnten, scheinen ausgeschlossen.

8 Hinweise / Bodenordnung

Bodenordnung

Die Gemeinde wird keine Maßnahmen zur Bodenordnung einleiten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Auflagen:

- Treten bei Erd- oder Abbrucharbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen und Gerüche des Bodens bzw. Mauerwerks oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Sollten sich Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauarbeiten als notwendig erweisen (der Grundwasserflurabstand beträgt 2,00 m bis 5,00 m), ist hierfür die wasserrechtliche Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust einzuholen. Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen sind zuvor mit der uWb abzustimmen.
- Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln- (LAGA, Stand: 05.11.2004)“ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. T. I Nr.36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-0 der LAGA einzuhalten.

Hinweise:

Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, bar. In GVOBl. S. 247) geänd. durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. V. 21.7. 1998 (GOVBl. S.647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 Abfall- und Altlastengesetz M-V in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

Abfallwirtschaft

Zur Entsorgung der Abfälle sind die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises Ludwigslust zu nutzen, die Abfälle sind dem Landkreis zu überlassen, ausgenommen die Abfälle, die von der Entsorgung ausgeschlossen sind.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle(verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

9 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes **8.520 m²**

gegliedert in:

Baufläche (innerhalb der Baugrenzen) **4.360 m²**

Verkehrsfläche **450 m²**

Grünflächen **3.710 m²**

davon private Grünfläche 1 340 m²

davon private Grünfläche 2 800 m²

Maßnahmefläche 1.500 m²

Strauch/Baumhecke 1.070 m²

Kogel,

.....

Der Bürgermeister