Begründung
zur Satzung der Gemeinde Kogel über den
Bebauungsplan Nr. 8
„Wohnen am Schaaletal“
und
zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB -
- Landkreis Ludwigslust-Parchim -

für den Bereich südöstlich des Wohngebietes am Vietower Weg

begrenzt durch
im Nordwesten: Wohnbebauung und die vorhandene Baumhecke aus B-Plan Nr. 2
und den Vietower Weg
im Südwesten: Feldflur, weiter angrenzend an Waldgebiet
im Südosten: Feldflur, weiter angrenzend an Vietower Forstgraben mit Begrünung
im Nordosten: bebaute Bereiche und Grünbereiche, weiter angrenzend Feldflur

Gemarkung: Kogel
Flur: 1
Flurstücke: Teilfläche aus Flurstück 80/21
Teilfläche aus Flurstück 55/6 (Zufahrt Vietower Weg)
Teilfläche aus Flurstück 52/7 (Zufahrt Vietower Weg)
Teilfläche aus Flurstück 80/22 (Zufahrt und Zuwegung
Vietower Weg, Kleinstfläche)

- Satzungsexemplar -

Kogel, im Dezember 2020

Inhalt :

Teil 1

1. Allgemeines, Bedeutung der Gemeinde Kogel in der Region, Anlass der Planung, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Standortbedingungen, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes
2. Planungsziele des Bebauungsplanes
3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz und Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes
4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 4.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung baulicher Anlagen
 - 4.4 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
 - 4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen
 - 4.6 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
 - 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5. Erschließung
6. Hinweise
7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
8. städtebauliche Kennziffern
9. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der Immissionsprognose - Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 27.03.2020
- Anlage 2 Auszug aus Baugrunduntersuchungen für Nr. 8, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Schloßallee 2, 19306 Friedrichsmoor, vom 05.09.2019
- Anlage 3 Bewertung der Thematik Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 09.09.2019

Teil 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bewertung des Umweltzustandes und weitere naturschutzrechtliche Erhebungen

- BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin
- 1.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Oktober 2020
 - 1.2 Anlage eines Feldgehölzes zum Ausgleich mittelbarer Beeinträchtigungen des Biotops Nr. LWL03687, Oktober 2020
 2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im Plangebiet, Oktober 2020
 - 3.1 Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecken des EU-Vogelschutzgebietes DE 2531-401 „Schaale - Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“, September 2019
 - 3.2 des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2531-303 „Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren“, September 2019
 4. Ergebnisbericht zur Brutvogelkartierung 2019, Juni 2019

Hinweis:

Die im Planverfahren genannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, eingesehen werden.

Teil 1

1. Allgemeines

Bedeutung der Gemeinde Kogel in der Region

Die Gemeinde Kogel befindet sich im Westen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Kogel gehört dem Amt Zarrentin an, Verwaltungssitz ist die Stadt Zarrentin am Schaalsee, entsprechend Raumentwicklungskonzept Westmecklenburg (RREP WM) ein Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis

Gemeinde Kogel besteht aus dem Gemeindehauptort Kogel und den Ortsteilen Fliegenhof, Holzkrug, Kölzin, Kronshof, Pamprin und Vietow. Die Bundesautobahn BAB 24 quert das Gemeindegebiet nördlich von Kogel und Pamprin, südlich von Kölzin

Laut Landesraumentwicklungsprogramm M-V grenzt Kogel an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie ein Vorbehaltsgebiet Tourismus

Anlass der Planung

Entgegen dem Landestrend hat sich die Einwohnerzahl in Kogel, einer Gemeinde im ländlichen Raum, in den zurückliegenden Jahren positiv entwickelt (2019: Gesamtgemeinde - 681 Einwohner, Hauptort Kogel - 418 Einwohner).

Der Amtsbereich Zarrentin, so auch die Gemeinde Kogel, hat in den vergangenen Jahren eine sehr positive Entwicklung auf allen Gebieten, genommen:

- seit 2010 ein sehr deutlicher Zuzugsüberschuss im Amtsbereich (im Jahr 2017 ein Saldo zwischen Zu- und Fortzügen von +78 zu Gunsten der Zuzüge)
- die stark gesunkene Arbeitslosigkeit im Amtsbereich von 9,9% im Jahr 2004 auf 3,5% im Jahr 2017
- der Anstieg der Anzahl der SV-Pflichtigen Arbeitsplätze im Amtsbereich von 2004 = 3.805 auf 2017 = 4.768 (+25%),

(Quelle: „*Fortschreibung ausgewählter Analysedaten zum Stichtag 31.12.2017 und Stand der Prognosezieleerreichung Wimes-Stadt und Regionalentwicklung, Rostock*“, im Auftrag des Amtes Zarrentin).

Es ist aber bereits ab 2012 ist ein Absinken der SV-Beschäftigten am Wohnstandort im Amtsbereich zu verzeichnen, d.h. zunehmend müssen Einpendler die Arbeitsplätze einnehmen müssen (der Ansiedlungswunsch bzw. die Ansiedlungsnotwendigkeit dieses Personenkreises ist vorhanden)

- belegt durch einen Einpendlerüberschuss im Amtsbereich ab 2012

Zudem besteht im benachbarten, überregional bedeutsamen Businesspark Valluhn-Gallin an der BAB 24 nach Auskunft der Agentur für Arbeit, Hagenow, vom 04.06.2018, ein sehr, sehr hoher Bedarf an Arbeitskräften für die dort ansässigen Betriebe, um deren Bestand zu stabilisieren und Entwicklungsmöglichkeiten ausschöpfen zu können.

Allein der Agentur für Arbeit liegen dazu Bedarfsanfragen für 205 Arbeitskräfte und zusätzlich 50 Ausbildungsstellen für diesen Bereich vor.

Darüber hinaus bestehen weitere diesbezügliche Bedarfe der ansässigen Firmen, die ihre Stellen nicht über die Agentur für Arbeit abdecken, die hier jedoch zurzeit nicht konkret quantifiziert werden können.

Zur Bedienung dieses sehr erheblichen Arbeitskräftebedarfs der bestehenden Betriebe und des Entwicklungspotentials im gewerblichen Bereich in der Region sind im Amtsbereich Zarrentin aber kaum noch tatsächlich bebaubare Wohnbaustandorte vorhanden.

Es besteht für die Gemeinden im Amt Zarrentin bei dieser hervorragenden Ausstattung an Arbeitsplätzen in der Region die Notwendigkeit zur dauerhaften Ansiedlung von zurzeit noch einpendelnden Arbeitskräften und ihren Familien, die dann auch die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur beständig auslasten werden.

In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde Kogel, hier besonders der Gemeindehauptort Kogel, ein sehr nachgefragter Wohnstandort im Amtsbereich Zarrentin.

In der Gemeinde ist aber kein Angebot an tatsächlich verfügbaren Bauplätzen vorhanden. Entsprechende (zahlreiche) Anfragen für den Eigenheimbau aber auch Mietwohnungsbau können derzeit nicht bedient werden.

Die Erhaltung der wichtigen sozialen Infrastruktur in Kogel erfordert eine stabile, weiterführende Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde

Die Gemeinde Kogel befindet sich im Nahbereich zu einer sehr großen Anzahl von Arbeitsstätten in verschiedenen Branchen in Zarrentin und Wittenburg sowie im Businesspark Valluhn-Gallin an der BAB 24

In Kogel selbst befinden sich regional bedeutsame Arbeitsstätten:

- Agrar GmbH „Schaaletal“
- ReFood GmbH & Co.KG, NL Kogel

Die Gemeinde Kogel hat den Vorzug der sehr guten, ruhigen Wohnlage im landschaftlich sehr hochwertigen Raum in überaus geringer Entfernung zu attraktiven Arbeitsplatzangeboten im Radius von 10 km in Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet bildet den südöstlichen baulichen Abschluss von Kogel. Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Planaufstellung ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen des Feldblockes DEMVLI094DB20083 notwendig.

Der Nutzer der Fläche ist von der Planungsabsicht der Gemeinde informiert. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kogel.

Der Plangeltungsbereich schließt an das bereits bebaute Wohngebiet am Vietower Weg an. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kogel ist das Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 9 Baunutzungsverordnung, BauNVO) dargestellt.

In der Gemeinde Kogel besteht eine sehr hohe Nachfrage an Wohnraum in den verschiedenen Wohnformen, sowohl an Eigenheimbauplätzen für alle Altersgruppen der Bevölkerung als auch für den Mietwohnungsbau.

Der Plangeltungsbereich bietet ein Flächenpotential zur Erweiterung der baulichen Flächen der Gemeinde Kogel für die Wohnfunktion.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 8. Standortbedingungen:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich im südwestlichen Teil von Kogel und schließt direkt an bestehende Wohnbereiche für den Eigenheimbau an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Vietower Weg und eine neue innere Erschließungsstraße mit Wendebereich erfolgen.

Mit Ausnahme des unmittelbaren Anbindebereiches des Plangebietes an den bereits ausgebauten Vietower Weg (Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kogel) ist das Plangebiet ein bisher nicht bauleitplanerisch überplanter Bereich. Der o.g. Anbindebereich des Vietower Weges (Bestandteil des B-Planes Nr. 1, ca. 320 m²) wird mit dem Bebauungsplan Nr. 8 erneut überplant.

Der Plangeltungsbereich von ca. 2,64 ha wird begrenzt durch

im Nordwesten:	Wohnbebauung und die vorhandene Baumhecke aus B-Plan Nr. 2 und den Vietower Weg
im Südwesten:	Feldflur, weiter angrenzend an Waldgebiet
im Südosten:	Feldflur, weiter angrenzend an Vietower Forstgraben mit Begrünung
im Nordosten:	bebaute Bereiche und Grünbereiche, weiter angrenzend Feldflur

Gemarkung:	Kogel
Flur:	1
Flurstück	Teilfläche aus Flurstück 80/21
	Teilfläche aus Flurstück 55/6 (Zufahrt Vietower Weg)
	Teilfläche aus Flurstück 52/7 (Zufahrt Vietower Weg)
	Teilfläche aus Flurstück 80/22 (Zufahrt und Zuwegung Vietower Weg, Kleinstfläche)

Die Flächen im Geltungsbereich der Planung befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kogel.

Die Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 ermöglicht die uneingeschränkte Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und auch die Zufahrt zum Vietower Forstgraben (Gewässer II. Ordnung LV 184).

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient der durch das Vermessungsbüro Holst und Krähler, Grevesmühlen, erstellte Lage- und Höhenplan des Gebietes vom 07.06.2019 (Lagesystem: ETRS89 UTM33, Höhenbezugssystem: DHHN92), präzisiert durch die Angaben des FD 62 – Vermessung und Geoinformation des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 15.10.2020.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V (3. ÄndG LBauO M-V) vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, Nr. 23, S. 682-687)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467).

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kogel besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Planzeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben.

Der Geltungsbereich grenzt direkt an durch Wohnbebauung geprägte Bereiche an.

Das Plangebiet grenzt an einen Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zur intensiveren Nutzung und zur Abrundung der Eigenheim-Bebauungsstruktur nutzbar gemacht. Die baulichen Strukturen am Gesamtstandort werden funktionell und baulich ergänzt.

Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Planungseintritt vor dem 31. Dezember 2019
- es steht zu erwarten, dass der Satzungsbeschluss bereits weit vor dem Stichtag 31.12.2021 erfolgen wird.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst nach grafischer Ermittlung auf der Planzeichnung ca. 26.430 m². Die Bauflächen für das Allgemeine Wohngebiet umfassen davon ca. 19.559 m².

Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von (19.559 m² x 0,4 = 7.824 m²).

Die diesbezügliche Flächenbegrenzung von 10.000 m² nach § 13b BauGB wird damit unterschritten. Das Verfahren kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangeltungsbereiches wird bei Umsetzung der Planung gesichert. Sowohl die verkehrliche als auch die stadttechnischen Anschlussbereiche sind vorhanden.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Bestandteil der Planung ist, werden die Belange des Artenschutzes bewertet.

Die Gemeinde Kogel geht davon aus, dass entsprechend der o.g. Bewertungen keine weiteren Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen getroffen wurden.

Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden. Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

2. Planungsziele des Bebauungsplanes

2.1 Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- das bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines Allgemeinen Wohngebietes - § 4 BauNVO) für ca. 17 Einfamilienhäuser und ca. 24 WE für den Mietwohnungsbau
- verkehrliche Erschließung über eine neue Gemeindestraße, Abfahrt vom Vietower Weg mit einem Wendebereich und einer zusätzlichen fußläufigen Anbindung an den Vietower Weg
- Gestaltung der Verkehrserschließung im Plangebiet als öffentliche Verkehrsflächen
- Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen durch Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Erhaltung und Schutz des Grünbereiches zum bereits realisierten Wohngebiet (nordwestliche Gebietsabgrenzung)
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfanges von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und ggf. dementsprechende Flächenausweisung und Maßnahmendefinition
- Festsetzungen zur Gestaltung nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V).

2.2 Erschließungsstruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt von der Zufahrt vom Vietower Weg. Es wird eine neue Zufahrtsstraße in das Plangebiet geführt.

Zur Minimierung der Belastungen der vorhandenen Wohnbebauung durch den hinzutretenden Verkehr wird diese neue Straße eine Sackgasse mit einem Wendebereich. Die Ausbauprämissen dieser Straße werden an die umgesetzten Gestaltungsprämissen im Vietower Weg angepasst (relativ großzügiges Raumprofil mit Grünbereichen). Die neue Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einem Grünstreifen geplant.

Aus dem neuen Wendebereich führt ein Geh- und Radweg aus dem Plangebiet nach Nordwesten zum Vietower Weg.

Alle angegliederten neuen Baugrundstücke sind direkt von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar.

Die geplanten künftigen Grundstücksgrößen werden das Abstellen von Pkw auf den Baugrundstücken ermöglichen. Im Zuge des Ausbaus der Mischverkehrsflächen ist das vereinzelte Anlegen von öffentlichen Parkstellplätzen für die gebietsinterne Nutzung möglich.

Durch den durch das Plangebiet hinzutretenden Verkehr entsteht keine Überbelastung der Zufahrtsstraße Vietower Weg.

Die Ver- und Entsorgung mit stadttechnischen Medien erfolgt über die am Standort im Bereich des Vietower Weges anliegenden Versorgungssysteme. Die Ortslage Kogel ist nicht an ein regionales Abwassernetz angeschlossen.

2.3 Bebauungsstruktur

Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen der vorhandenen Wohnbebauung in den angrenzenden Bereichen auch im Plangebiet.

Dementsprechend werden die entsprechenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die notwendigen gestalterischen Festsetzungen mit dem Bebauungsplan getroffen werden.

Bei der angestrebten künftigen Grundstücksgröße der Baugrundstücke von mindestens 800 m² bis 2.000 m² können am Standort ca. 17 Eigenheimbauplätze und ca. 4 Bauplätze für den standortorientierten Mietwohnungsbau (ca. 4 x 6 WE = 24 WE) geschaffen werden.

2.4 Grün- und Freiraumstruktur

Die angestrebten Grundstücksgrößen im Allgemeinen Wohngebiet und die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen sichern die zusätzlichen Begrünungsmöglichkeiten der Baugrundstücke.

Die mögliche Begrünung innerhalb des Grünstreifens an der neuen Erschließungsstraße wird die neu entstehenden Funktionsbereiche gut in das vorhandene Grünsystem am Standort einbinden.

Der vorhandene Grünzug am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird nicht beeinträchtigt. Es wird ein zusätzlichen Grünbereich im Plangebiet festgesetzt, der den notwendigen Abstand zum vorhandenen Grünbereich sichert und den Raum für notwendige Pflegemaßnahmen an diesem Bestand sichert.

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz und Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich zurzeit im Außenbereich der Gemeinde Kogel. Der Bereich ist nicht bauleitplanerisch vorbereitet und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Als ein Bereich, der direkt an bebauete Bereiche angrenzt bietet das Plangebiet ausgezeichnete Voraussetzungen zur Einordnung von Wohngebäuden am Standort.

Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (LEP M-V 2016)

Im LEP ist die Gemeinde Kogel dem Grundzentrum Zarrentin a.S., einem im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, zugeordnet.

Mit der Planung sollen landwirtschaftliche Flächen (Teilfläche aus dem Flurstück 80/21) in Bauflächen für den Wohnungsbau umgewandelt werden. Das Vorhaben ist mit dem Ziel der Raumordnung gem. Programmsatz 4.5 (2) LEP M-V vereinbar.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt. Die Prüfung hat ergeben, dass ca. 2,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Bodenpunkten 22 - 27 für den Bebauungsplan Nr. 8 in Anspruch genommen werden. Der vorgenannte Programmsatz wird somit nicht berührt.

Gemarkung:	Kogel	Bodenwertzahl
Flur:	1	
Flurstück	Teilfläche aus Flurstück 80/21	22 - 27
	Teilfläche aus Flurstück 55/6	<i>Quelle: LK LUP, Geoinformation, 09.05.2019</i>
	Teilfläche aus Flurstück 52/7	(Zufahrt Vietower Weg)
	Teilfläche aus Flurstück 80/22	(Zufahrt Vietower Weg)
		(Zufahrt und Zuwegung Vietower Weg, Kleinstflächen = Anbindebereiche)

Diese Planaufstellung untersetzt diese regionalplanerische Aufgabenstellung.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kogel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 8 ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Die Voraussetzungen zur Planaufstellung nach § 13 b BauGB sind jedoch gegeben.

Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Erweiterung Bauflächen am südwestlichen Rand von Kogel, direkt anschließend an Wohnbebauung	- Flächenversiegelung gegenüber des Bestandes, wird steigen, aber - ergänzende Innenverdichtung
- Erhaltung von Bäumen am Rand des Plangebiets	- sehr positiv
- Abstandswahrung gegenüber Wald	- sehr positiv
Bewertung:	geringe Beeinträchtigungen

Mit dem Planvorhaben wird eine Ausdehnung versiegelter Flächen erfolgen. Heute vorhandene versickerungsfähige Bodenflächen gehen für die Funktion im Naturhaushalt zum Teil verloren. Tendenziell wird die Standortentwicklung positiv wirken, da die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur effektiver genutzt werden können.

Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Gemeinde Kogel wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine negativen Wirkungen auf den Klimaschutz.

Hinweise bzgl. des Artenschutzes

(siehe vor allem Teil 3- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und weitere naturschutzrechtliche Erhebungen)

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin, im Auftrag der Gemeinde Kogel eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet (Teil 3).

Der Artenschutzfachliche Fachbeitrag ist als Teil 3 der Begründung beigelegt.

Zum Ausgleich einer mittelbaren Beeinträchtigung des Biotops Nr. LWL03687 wurde nach entsprechender Analyse eine Ausgleichsmaßnahme im Nahbereich dieses Biotops und des Plangebietes definiert und die entsprechende Zuordnungsfestsetzung getroffen.

Die Ergebnisse der naturräumlichen Untersuchungen sind in das Planverfahren eingeflossen. Folgende Hinweise zum Artenschutz gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten:

Baufeldräumung:

Zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen / Eiern sollen die Baufeldfreimachung bzw. die Rodung von Bäumen außerhalb der Brutzeit der Arten erfolgen: Gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG ist es verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, so dass sich daraus ein zulässiger Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar bzgl. der Baufeldfreimachung / Baumrodung ergibt. Dies gewährleistet den Schutz der prüfrelevanten Arten während der Brutzeit. Durch vorgenannte Bauzeitenregelung wird weiterhin der Schutz von Arten des Ackerbiotops (Bodenbrüter) gewährleistet.

Rodungsarbeiten:

Die zur Umsetzung der Planung erforderliche Rodung von Bäumen einer Baumgruppe hat innerhalb des gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober – Ende Februar) zu erfolgen.

Gesetzlicher Biotopschutz

Die Öffentliche Grünfläche ÖG 3 unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG M-V.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden die weiteren naturschutzrechtlichen Bewertungen erarbeitet (siehe ebenfalls Teil 3):

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wird festgestellt, dass die Belange des Artenschutzes durch den Bebauungsplan berücksichtigt werden und dass das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen für die untersuchten Umweltbelange erzeugt.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (WA 1 bis WA 4). Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die umgebende Bebauung wird durch die Wohnfunktion bestimmt. Es muss daher – auch zum Schutz der benachbarten Wohnbauflächen – gesichert werden, dass sich im Bereich der neuen Wohnbaufläche keine Nutzungen entwickeln, die die Wohnnutzung in diesem Bereich in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Dazu gehören auch Nutzungen, die zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen oder Emissionen führen könnten.

Es wurde deshalb von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet, die die Wohnnutzung störenden Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

Nicht störenden Handwerksbetriebe können im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Ausnahmetatbestände für Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, da die aufgeführten Nutzungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Regel flächenintensiv, erhöhen das Verkehrsaufkommen über Gebühr und haben im unmittelbaren Wohnbereich funktionell keine positiven Wirkungen.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je hinzutretendes Wohngebäude in den Baublöcken WA 1 und WA 2 jeweils 6 Wohnungen eingeordnet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung soll es ermöglicht werden, in diesem Bereich des Bebauungsplanes ein Angebot zur Errichtung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan wird ebenfalls festgesetzt, dass in den Baublöcken WA 3 bis WA 4 nur maximal zwei Wohnungen je Wohnhaus zulässig sind. Diese Festsetzung zielt auf die angestrebte geringe Nutzungsdichte in diesem Bereich des Plangebietes und schränkt die Anzahl der hinzutretenden Wohnbebauung an diesem räumlich beschränkten Standort ein.

4.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild des Plangebietes eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter für das Baugebiet zu sichern.

Für die Bauflächen im Plangebiet wird die maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit besteht für den gesamten Bereich ein Entwicklungspotential, was den Nutzungsanforderungen des Baugebietes im städtischen Zentrumsrandbereich entspricht.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 beabsichtigt die Gemeinde Kogel die Schaffung einer großen Variabilität zur Nutzung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer und bietet auch die tatsächliche Möglichkeit für die künftigen Bauherren, bei den angestrebten Grundstücksgrößen, den durch die eigene Nutzung erzeugten Stellplatzbedarf für Pkw auf dem eigenen Grundstück abdecken zu können.

Die maximal zulässige Firsthöhe für die hinzutretenden Hauptgebäude orientiert sich am Höhenmaßstab der umgebenden Wohnbebauung.

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe für die Bereiche WA 3 und WA 4 untersetzt, zusammen mit den der Festsetzung zu den zulässigen Dachformen, das Planziel, in diesem Bereich ortsbildtypische Gebäude entstehen zu lassen.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf das Höhensystem DHHN92. Der Höhenfestpunkt ist der Höhenbezugspunkt am nordöstlichen Rand des Plangebietes 31,85 m (Messpunkt 89008 in der Vermessung). Dieser Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse für die hinzutretenden Gebäude orientiert sich ebenfalls am Entwicklungsmaßstab der umgebenden Bebauung.

Dabei gilt nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V: Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Die Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit, der maximal zulässigen Gebäude-/Firsthöhe, Traufhöhe und zur ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sichern, dass sich die hinzutretende Bebauung diesbezüglich der umgebenden Bebauung anpasst und sich in den gestalterischen Gesamtrahmen des Ortsbildes einfügen wird.

4.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung von baulichen Anlagen

Ziele der Planung sind die Entwicklung eines attraktiven und vermarktungsfähigen Wohnungsbaustandortes zur Erweiterung und Abrundung des Gesamtstandortes im Bereich des Vietower Weges.

Das Wohnen soll mit einem intensiven Bezug zwischen den privaten Innenräumen der Wohngebäude, den Grünflächen auf den Baugrundstücken und den öffentlich angrenzenden begrünten Räumen erfolgen. So wird durch die festgesetzte Bauweise und die Baugrenzen die Grundstruktur definiert, die auch die gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für die neuen Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet für notwendig gehalten, um die Entstehung unmaßstäblicher Gebäude zu verhindern und die Bebauungsstruktur harmonisch zu entwickeln.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sichern, dass die angestrebte Bebauungsstruktur am Standort mit großzügigen Wohnbaugrundstücken erzeugt werden kann.

In den Baublöcken WA 3 und WA 4 wird festgesetzt, dass in den zulässigen Wohnhäusern jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit wird gesichert, dass tatsächlich ein Eigenheimgebiet mit einer geringen Nutzungsdichte je Baugrundstück entstehen kann.

Die Zulässigkeit von maximal 6 Wohnungen in den zulässigen Wohnhäusern in der Baublöcken WA 1 und WA 2 ermöglicht auch die Einordnung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen. Dies entspricht der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum auch in Kogel und sichert zudem die angestrebte Mischung in der Wohnbevölkerung.

Die Baugrenzen in den einzelnen Baublöcken sind in großen, ungegliederten Blöcken gefasst, da mit dem Bebauungsplan noch keine Vorgaben zur möglichen Grundstücksteilungen und Grundstücksgrößen vorgegeben werden sollen.

Diese Variabilität sichert die praktikable Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die privaten Stellplätze für die neuen Gebäude sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten.

Durch die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Planstraßen A und B sowie dem Geh- und Radweg und der diesen Flächen zugewandten Baugrenze sowie deren Verlängerung parallel zu den Verkehrsflächen bis zur künftigen Flurstücksgrenze der Baugrundstücke, im Abstand der Baugrenze zu den Verkehrsflächen in diesem Bereich, nicht zulässig sind, wird gewährleistet, dass diese Bereiche auch nicht mit untergeordneten Gebäuden bebaut werden dürfen.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine ansprechende Gestaltung der damit auf den Grundstücken entstehenden Freiflächen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum.

Die angestrebte offene Gestaltung des Baugebietes kann dadurch erfolgen. Es wird damit verhindert, dass die o.g. Anlagen das Raumprofil der neuen städtebaulichen Räume einengen werden. Die neuen Wohngebäude mit ihrem festgesetzten Mindestabstand zum öffentlichen Erschließungsraum, definiert durch die festgesetzte Baugrenze, werden das Raumprofil der neuen öffentlichen Räume prägen. Diesbezügliche Störungen durch das Herantreten von Nebenanlagen, Garagen und Carports direkt an die Baugrundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum werden damit ausgeschlossen.

Die seitlichen Grenzen für die Bebauung auf den Grundstücken ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Bauordnungsrecht.

4.4 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

In Vorbereitung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Kogel eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung veranlasst. Diese Untersuchung wurde vom Gutachter, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin vom 27.03.2020, aufbauend auf einer Handreichung vom 19.09.2019, erarbeitet.

Durch die Definition der Bauflächen entsteht kein hinzutretendes Lärmquellenpotential, welches negative Auswirkungen auf angrenzende Funktionsbereiche hat.

Benachbarte Anlagen, die bzgl. des Immissionsschutzes einen besonderen Schutz genießen

- ReFood GmbH & Co. KG Niederlassung Kogel

Bei dieser Anlage handelt es sich um eine genehmigte BImSchG Anlage, für die im Rahmen einer Erweiterung im Jahr 2018 gutachterlich die Zulässigkeit gegenüber der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung, nachgewiesen wurde.

- Rinderstall der AGRAR GmbH „Schaaletal“ Kogel

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage (Beurteilungspegel liegt mind. 10 dB unter dem zulässigen IRW).

werden durch die hinzutretende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft:

Der vom Gutachter benannte Hinweis bzgl. der Lage des Plangebietes angrenzend an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen wird als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum und grenzt im Südosten direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird hiermit auf die landwirtschaftliche Urproduktion im Nahbereich hingewiesen.

Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Fruchtfolge werden in diesem Bereich auch Sonderkulturen, wie Feldgemüse, angebaut. In diesem Rahmen ist eine besonders intensive Bewässerung (auch in der Nacht) erforderlich. Dieser Vorgang ist nach TA-Lärm nicht zu beurteilen. Es wird hiermit jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Verteilerrohrleitung für den Anschluss des Schlauchwagens in unmittelbarer Nähe des B-Plan Gebietes befindet.

Entsprechend der o.g. gutachterlichen Bewertung werden bezüglich der Beurteilung des beschriebenen Feldbaus die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage durch den Beurteilungspegel an allen gewählten Immissionsorten unterschritten werden.

Für die Nacht werden an Tagen, wo tatsächlich die Bewässerungsanlage aktiviert ist, die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) durch die Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 2 bis IO 4 am südöstlich Rand des Plangebietes überschritten. Hervorgerufen wird diese Überschreitung von ca. 2,4 bis 3,3 dB(A) durch das Fahren des Schlauchwagens.

Der Gutachter stellt aber fest, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) bzw. Mischgebiet (§ 6 BauNVO) durch die ermittelten die Beurteilungspegel an allen Standorten unterschritten werden.

Mit den ausdrücklichen Hinweisen der Gemeinde, dass sich das Plangebiet in Nahbereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und den dort zeitweilig zu erwartenden Emissionen aus der landwirtschaftlichen Urproduktion befindet, kommt die Gemeinde der notwendigen Vorsorgepflicht nach.

Eine Umwandlung des Gebietscharakters in ein Dorfgebiet oder Mischgebiet nach §§ 5 oder 6 BauNVO ist nicht im Interesse der gemeindlichen Entwicklung an diesem Standort und wäre ein Bruch in der gemeindlichen Entwicklungsstrategie zur baulichen Entwicklung. Da auch in Dorf- und Mischgebieten das Wohnen eine der notwendigen und zulässigen Hauptnutzungen ist, wie auch in dem hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, wird eine Ausweisung des Plangebiets in ein Dorf- bzw. Mischgebiet, nur wegen der hier beschriebenen Thematik der ggf. nachts zeitweiligen Bewässerung von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, nicht vollzogen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen und Hinweise für den möglichen Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft- und Wärmepumpen im Plangebiet getroffen, damit die nachbarlichen immissionsschutzrechtlichen Belange innerhalb des neuen Wohngebietes auch durch den Betrieb der o.g. Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage in ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 festgelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 3 lx

- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx

nicht überschritten werden.

Immissionen aus stadttechnischen Anlagen

Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen, wie Freileitungen und Transformatorstationen, so umzuverlegen bzw. so zu errichten bzw. zu gestalten, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie ggf. einer Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

sonstige Immissionen

Beabsichtigte Nutzungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung aus den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Sollten im Plangebiet Wärmepumpen als Gebäudeheizung geplant sein (wasserschutzrechtliche Belange sind zu beachten), ist zum Schutz der Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Einhaltung der Ableitbedingungen für Abgase (Kamin) richtet sich nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. BImSchV. Demnach muss bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt, die nach dem 22.03.2010 errichtet wird, der Abstand zum Fenster des benachbarten Wohngebäudes mindestens 15 Meter betragen.

Ist dieser Abstand nicht eingehalten, muss die Schornsteinmündung die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen des benachbarten Wohngebäudes um mindestens 1 Meter überragen.

Eine Blendwirkung von zulässigen Modulen von Solaranlagen wird für die Umgebung ausgeschlossen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden (siehe Festsetzung II. 1.4).

4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist.

Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass die baulichen Maßnahmen in diesen überwiegend bereits bebauten Bereichen und unter Berücksichtigung der relativ großen Baugrundstücke keinen Einfluss auf den Wasserhaushalt am Standort haben.

Bezüglich des Erhalts und der Pflege des Baumbestandes im Plangebiet und am Rand des Plangebietes sind die naturschutzrechtlichen Regelungen bzgl. des Baumschutzes relevant.

Die innerhalb der Umgrenzung der öffentlichen Grünflächen (ÖG 1 und ÖG 3), Flächen zum Erhalt von Bäumen im Geltungsbereich, vorhandenen Bäume sind gemäß § 28 BNatSchG und § 18 NatSchAG M-V zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Planstraße A, einschließlich des Wendebereiches und von Straßenraumerweiterungen der Planstraße A, sind mindestens 8 Laubbäume Bergahorn, Acer pseudoplatanus, Hochstämme: 3x verschult, StU 18-20 cm, im Abstand von 15 m bis 25 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume können dabei im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung verändert und präzisiert werden.

4.6 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Mit der Planung erfolgt eine mittelbare Beeinträchtigung des Biotops Nr. LWL03687 (siehe dazu vor allem Teil 3, Nr. 1.2, der Begründung).

Die definierte Ausgleichsmaßnahme -

Anlage eines Feldgehölzes auf 1.221 m² des Flurstücks 54, Flur 1, Gemarkung Kogel - wird den Wohnbauflächen im Plangebiet zugeordnet.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Maßnahme wird durch die Gemeinde realisiert.

Das Feldgehölz ist aus standortheimischen Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze anzulegen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten werden mit dem Bebauungsplan definiert.

Mit dieser o.g. Maßnahme wird das Kompensationserfordernis erfüllt werden.

Der Bebauungsplan enthält daher eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB, mit der Ausgleich festgesetzt wird.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Rahmen der getroffenen gestalterischen Festsetzungen orientiert sich am Gestaltungsrahmen der Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplangebiet.

Für diesen Bebauungsplan werden aber Korrekturen vorgenommen, die die Umsetzungsfähigkeit des Bebauungsplanes verbessern und auch auf die Belange des in Teilbereichen zulässigen Mietwohnungsbaus abgestellt sind. Die generelle gestalterische Zielsetzung der Weiterentwicklung der baulichen Strukturen und der weiteren Aufwertung des Ortsbildes am Standort wird mit den getroffenen Festsetzungen verfolgt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung und Farbe von Dächern (im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° -unter Beachtung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen- zulässig) und den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, Grundstückseinfriedungen sichern, zusammen mit den weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, die angestrebte gestalterische Qualität im künftigen Baugebiet.

Die Festsetzungen zur Höhe von Einfriedungen wurden im Interesse der optischen Wirkung der Lichtraumprofile der Erschließungsbereiche und der Verkehrssicherheit, besonders in Kurven- und Wendebereichen, getroffen.

Die Festsetzung nur einer Grundstückszufahrt je Baugrundstück in einer maximalen Breite von 5 m reduziert den Erschließungsaufwand für die Gemeinde und wird zur gestalterischen Aufwertung des Straßenbildes im Bebauungsplangebiet beitragen.

Die Festsetzung zu der notwendigen Einordnung von mindestens einem Stellplatz je Baugrundstück in den Baublöcken WA 1 und WA 2 (max. 6 WE je Baugrundstück zulässig) sichert, dass gerade im Zufahrtsbereich zum Baugebiet der öffentliche Straßenraum nicht durch parkende Autos belastet wird. Für die Bereiche der Baublöcke WA 3 und WA 4 ist eine solche Festsetzung nicht notwendig, da diese Grundstücke eine geringere Nutzungsdichte aufweisen werden. Die Mindestgröße dieser Grundstücke (800 m²) bietet die Möglichkeit zum Abstellen der Pkw auf den betreffenden Grundstücken.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über eine neue Erschließungsstraße, die vom Vietower Weg abzweigt, erschlossen. Ein bereits ausgebauter Bereich der Zufahrt von ca. 40 m Länge (Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kogel) wird dazu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 einbezogen, da die Ausbaubreite des ausgebauten Bereiches nicht ausreichend ist für die Zufahrt zum neuen Wohngebiet. Im Zufahrtsbereich vom Vietower Weg zum Plangebiet ist ein Großgrünbestand (Birken) auf einer Fläche von ca. 250 m² zu roden (Fläche aus dem B-Plan Nr. 2), damit die Zufahrt zum Plangebiet außerhalb des Kronentraufbereiches der vorhandenen Bäume nordöstlich der Zufahrt (ÖG 3) angelegt werden kann und die Bäume in der ÖG 3 dauerhaft geschützt werden können.

Die neue öffentliche Straße ist gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V zu widmen.

Die Trassierung und der Ausbau der neuen öffentlichen Verkehrsfläche, Planstraßen A und B, erfolgt auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06, für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug. Die notwendigen Schleppkurven sind berücksichtigt.

Das durch das Plangebiet hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen wird durch das angrenzende örtliche und überörtliche Straßensystem aufgenommen.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden Bereiche für Pkw-Stellplätze in den Planstraßen ausgewiesen werden können. Dies geschieht unter Berücksichtigung der notwendigen Durchfahrtsbreite für Rettungs- und Müllfahrzeuge, dem Kronentraufbereich geplanter Straßenbäume, den anzulegenden Grundstückszufahrten und unter Wahrung der angestrebten Aufenthaltsqualität im öffentlichen Verkehrsraum.

Die im Plangebiet entstehenden Baugrundstücke, überwiegend mit > 800 m² Grundstücksfläche, und die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,4 ermöglichen, dass der entstehende Stellplatzflächenbedarf der Wohngrundstücke auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden wird. Notwendig werdende Verkehrsbeschilderungen sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen. Die Straßenverkehrsbehörde behält sich vor, die endgültige Beschilderung erst nach Fertigstellung der Maßnahme bei einer gemeinsamen Abnahme von Straßenbaulastträger, Polizei und Straßenverkehrsbehörde festzulegen.

Resultieren aus den Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Ableitung von Niederschlägen

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den relativ großen Baugrundstücken bei den anstehenden Bodenverhältnissen (analog zu dem angrenzenden Neubaugebiet am Vietower Weg) zur Versickerung gebracht (siehe dazu auch Auszug aus dem Bodengutachten, Anlage 3 der Begründung und Anlage 4,

Bewertung bzgl. der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen).

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Versickerung gebracht. Die diesbezügliche quantitative und qualitative Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens ist entsprechend des vorliegenden Bodengutachtens und der wassertechnischen Berechnungen gegeben.

Sollten sich im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließungsplanung weitere Erkenntnisse bzgl. der Notwendigkeit zur Absicherung der Anlagen (Mulden, Gräben) durch Anschluss an die nächste Vorflut ergeben, so ist dieses gesondert zu prüfen und mit dem entsprechend Behörden und Verbänden zu klären.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Durch die mit diesem Bebauungsplan Nutzungen ist eine Erhöhung der notwendigen Trinkwassermenge verbunden.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz wird gesichert. Das Plangebiet wird durch Anschluss an das im Nahbereich anliegende Trinkwassernetz versorgt werden können.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. In Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren.

Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2394) geändert worden ist.

Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Die Übernahme der für dieses Wohngebiet neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale zu regeln. Dieser wird dann u. a. auch die Einbeziehung des Versorgers in die Planung und Ausschreibung enthalten.

Für das ausgewiesene B-Plan Gebiet wurde bisher kein Anschlussbeitrag berechnet und daher auch nicht erhoben. Sobald der B-Plan rechtskräftig wird, ist der Anschlussbeitrag gemäß Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Sude-Schaale zu erheben.

Der Versorger ist frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die Ortslage Kogel ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Auch mittelfristig ist die Errichtung einer zentralen Anlage zur Schmutzwasserentsorgung nicht geplant.

Abwasserzweckverband Sude-Schaale ist von der kanalgebundenen Abwasserbeseitigungspflicht befreit.

Für jedes der entstehenden Baugrundstücke ist daher eine eigene Kleinkläranlage, ggf. auch eine Sammelkläranlage für mehrere Grundstückseigentümer, entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, zu errichten und zu unterhalten.

Die angestrebten Grundstücksgrößen im Plangebiet (für Baublöcke WA 3 und WA 4 laut Festsetzung 1.5 im Teil B: Text - mindestens 800 m²) und die anstehenden Bodenverhältnisse (siehe dazu auch Anlage 2 der Begründung, Auszug aus dem Bodengutachten), lassen die Einordnung solcher Anlagen auf den Grundstücken räumlich zu.

Für die Grundstücksentwässerung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Hinsichtlich einer Überbauung bzw. der Sicherheitsabstände zu Bauwerken sind die allgemeinen Regeln der Technik zu beachten (u.a. DIN 1986).

Die Löschwasserversorgung der hinzutretenden Bauflächen erfolgt über den im Nordosten des Plangebietes geplanten Löschwasser-Bohrbrunnen. Der Bereich für den geplanten Bohrbrunnen ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Herstellung der Bohrbrunnen wird im Zuge der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung des Standortes, d.h. vor Errichtung der neuen Wohngebäude am Standort erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass über das den anzulegenden Löschwasserbohrbrunnen nur der Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus entstehende Bedarfe sind ggf. durch den Verursacher durch Anlegen von entsprechenden Bohrbrunnen abzudecken und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gasversorgung

Der Standort ist noch nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Ein Ausbau ist jedoch über im Nahbereich vorhandene Versorgungsleitungen möglich (Versorger: HanseGas GmbH). Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

Elektroenergieversorgung

Der Standort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt. Für eine elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist bei der WEMAG Netz GmbH ein separater Antrag zu stellen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ des Versorgers zu beachten siehe:

http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung wenden sich bitte rechtzeitig an unseren Netzservice

WEMAG Netzdienststelle Hagenow Telefon: 0385-755 2641.

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Die Baugrundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen und sind für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.

Die künftigen Baugrundstücke im Plangeltungsbereich können alle direkt von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Telekommunikationsanlagen

Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen werden, sofern folgende Hinweise bei der weiteren Vorbereitung der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es sollte daher sichergestellt werden, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Generell ist die Telekom an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Dazu sind die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als PDF-Datei unter der eMail-Adresse M.Harnack@telkom.de zu übergeben. Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung der Telekom.

Der Anschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist zwingend notwendig.

Der Versorger Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbaubewertung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer ggf. zu stellenden Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Bei Interesse im Rahmen der Vorbereitung der Erschließungsplanung ist eine entsprechende Kostenanfrage an den Versorger zu stellen. Dazu ist ein Erschließungsplan für das Plangebiet beizufügen.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz und Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Einzeldenkmale.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V erhältlich.

Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg –

Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die 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.

6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

6.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

6.5 Munitionsfunde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für den Plangeltungsbereich keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren bekannt (Kampfmittelkataster des Landes M-V).

In Mecklenburg-Vorpommern sind jedoch Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Sollten ggf. und wider Erwarten Munitionsfunde dennoch im Plangeltungsbereich erfolgen, so sind die in den Hinweisen im Teil B: Text der Satzung gegebenen Hinweis III: 5. zu beachten.

6.6 Grundwasser- und Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt sind, aber
- die Gründungsarbeiten ggf. bedingt durch den geringen Flurabstand von kleiner als 2 m Grundwasserabsenkungen erforderlich machen.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA (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 (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung -BBodSchV- vom 12.07.1999, BGBl. T. I S.155) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
- Für die Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) einzuholen. Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen sind gemäß nachfolgend benannter Aufzählung zu erbringen.

Antragsunterlagen

Das Absenken/Entnehmen und Ableiten von Grundwasser stellt jeweils eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig.

Nachstehend genannte Angaben bzw. Unterlagen sind zur Bearbeitung eines Antrages erforderlich:

- Gewässerbenutzer (Name und Wohnsitz des Antragstellers, bei juristischen Personen und Gesellschaften der Sitz ihrer Hauptniederlassung)
- genaue Bezeichnung der Maßnahme
- derzeitiger Grundwasserstand und vorgesehene Absenkziele: in m ü. NN, m unter Geländeoberkante
- Zeitraum der Absenkung/Entnahme und Einleitung
- Reichweite der Absenkung/Entnahme und Einleitung, Gemarkung, Flur; Flurstück
- geförderte Grundwassermengen- mittlere und maximale Entnahmewerte in l/s, m³/Stunde und m³/Tag
- Auswirkungen der Absenkung/Entnahme/Einleitung auf den Baugrund, die Vegetation und andere Grundwassernutzungen
- Maßnahmen zur Verhinderung/ Verminderung von schädigenden bzw. nachteiligen Auswirkungen
- schadlose Ableitung des geförderten Wassers hinsichtlich der Menge und Beschaffenheit
- Übersichtsplan und Lageplan mit Kennzeichnung des Absenk-/Entnahmebereiches und der Einleitstellen
- Angaben zu Ergebnissen evtl. bereits erfolgter Abstimmungen (z. B. mit Wasser- und Bodenverband, unteren Naturschutzbehörde)"

Die Absenkungsarbeiten sind 14 Tage vor Beginn der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Die o.g. Hinweise entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

6.7 Geodätische Festpunkte

Im Plangeltungsbereich können sich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.

Diese sind bei geplanten Baumaßnahmen zu schützen und dürfen nicht verändert oder entfernt werden.

Bei geplanten Bauarbeiten im Nahbereich dieser Festpunkte ist das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, zu benachrichtigen.

6.8 Baumschutz

Während der Bauzeit sind die Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 3 gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zweckmäßig zu schützen. Im Kronentraufbereich des Altbaumbestandes innerhalb der ÖG ist das Abstellen und Lagern von Baumaterialien und Baufahrzeugen sowie das Befahren unzulässig.

Die Beseitigung der Bäume sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Bäume führen können, sind verboten.

6.9 Hinweise zum Immissionsschutz

6.9.1 Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

6.9.2 Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

6.9.3 Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

6.9.4 Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

6.10 Hinweise zum speziellen Artenschutz

1. Die Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Brutvögel brüten. Dazu sind die Flächen und Gehölze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Die Protokolle sind der UNB unaufgefordert vor Durchführung der Maßnahme zu übergeben.

2. Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (1. März bis 31. August), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Boden- oder Gehölzbrüter zu verhindern.

3. Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten,

3.1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,

3.2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,

3.3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

4. Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten,

4.1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4.2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

4.3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll zeitnah erfolgen.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde Kogel übernommen und durch Grundstücksverkäufe refinanziert.

Dies ist/wird in die Haushaltsplanung der Gemeinde Kogel eingeflossen/einfließen.

Zur Realisierung des Planungsziels sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Weiterhin ist ein bestehender Pachtvertrag für eine Teilfläche aus dem Flurstück 80/21 zu Gunsten des Flurstückes 80/9 der Flur 1 der Gemarkung Kogel zu ändern.

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,64 ha.

Geltungsbereich	insgesamt		26.430 m ²	100%
Allgemeines Wohngebiet			19.559 m ²	74%
WA 1		2.028 m ²		
WA 2		2.140 m ²		
WA 3		5.249 m ²		
WA 4		10.142 m ²		
Verkehrsfläche			4.565 m ²	17%
V1	Planstraßen A und B	4.304 m ²		
V2	Geh- und Radweg	261 m ²		
Grünflächen			2.306 m ²	9 %
ÖG 1	Erhaltung Bäume / Sträucher	1.190 m ²		
ÖG 2	Grünbereich, Rasensaat	649 m ²		
ÖG 3	Erhaltung Bäume / Sträucher	467 m ²		

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 wurde durch die Gemeindevertretung am gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde durch die Gemeinde Kogel in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger
 Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
 Mozartstraße 17
 19053 Schwerin
 Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51
 E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Die Betrachtungen zum Immissionsschutz (Immissionsprognose, Auszüge in Anlage 1) wurde durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, erarbeitet.

Die stadttechnische und verkehrliche Bewertung des Standortes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte durch das Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die weitere naturschutzrechtliche Bewertungen (Teil 3) wurden durch BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin, erarbeitet.

aufgestellt:

.....
 Henning Werner
 - Bürgermeister -

Teil 2 Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der Immissionsprognose - Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 27.03.2020
- Anlage 2 Auszug aus Baugrunduntersuchungen für Nr. 8, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Schloßallee 2, 19306 Friedrichsmoor, vom 05.09.2019
- Anlage 3 Bewertung der Thematik Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 09.09.2019

Teil 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bewertung des Umweltzustandes und weitere naturschutzrechtliche Erhebungen

BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin

- 1.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Oktober 2020
- 1.2 Anlage eines Feldgehölzes zum Ausgleich mittelbarer Beeinträchtigungen des Biotops Nr. LWL03687, Oktober 2020
2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im Plangebiet, Oktober 2020
- 3.1 Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecken des EU-Vogelschutzgebietes DE 2531-401 „Schaale - Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“, September 2019
- 3.2 des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2531-303 „Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren“, September 2019
4. Ergebnisbericht zur Brutvogelkartierung 2019, Juni 2019