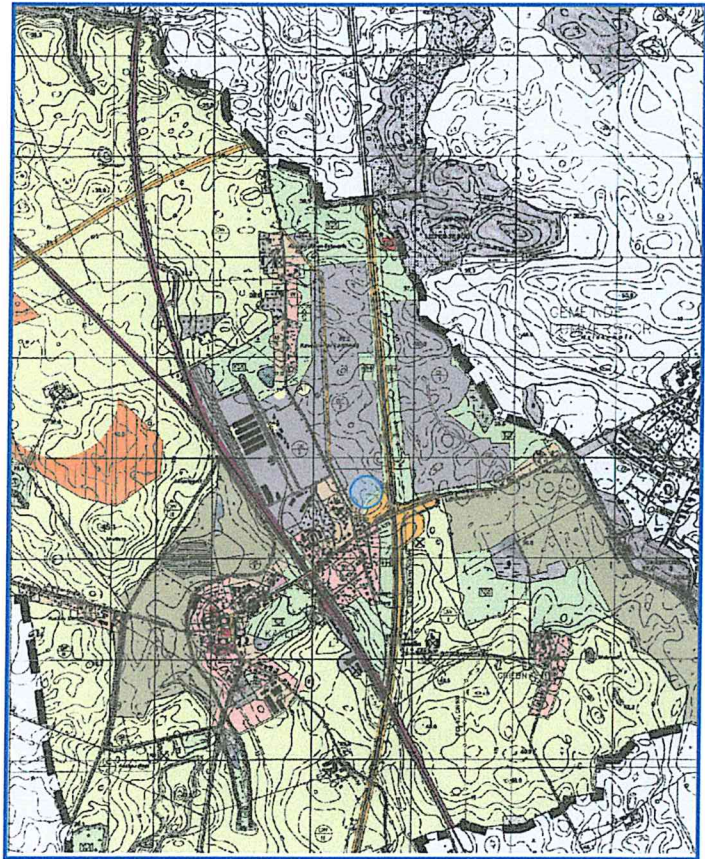




(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde)

Begründung

zur

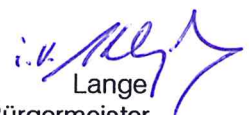
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B der Gemeinde Kavelstorf

Landkreis Bad Doberan

für das Gebiet „Gewerbepark Kavelstorf“
in Kavelstorf, westlich der BAB A19, östlich des Kavelstorfer Landwegs,
betreffend die Südspitze des Gewerbegebietes zwischen der BAB 19
und der Straßeneinmündung Zur Radewiese

Kavelstorf, 26.11.08




Lange
Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

26.11.08

INHALT

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 2
2. Geltungsbereich	Seite 3
3. Planinhalt	Seite 3
3.1. Grundzüge der Planung	Seite 3
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	Seite 3
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 3
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 4
3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete	Seite 4
3.6. Immissionsschutz	Seite 5

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Die Satzung der Gemeinde Kavelstorf über den B-Plan Nr. 1B ist derzeit gültig in der Fassung der 1. Änderung (Inkraftsetzung am 15.06.06) und der 2. Änderung (Inkraftsetzung am 15.12.07).

Auf einer noch unbebauten Fläche an der südlichen Spitze des Gewerbegebietes ist die Errichtung eines Autohofes vorgesehen. Eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde mit Auflagen zum Trinkwasserschutz sowie Hinweisen zum Abfallrecht und zum Lärmschutz grundsätzlich positiv entschieden (Az. 00837-07-04).

Für eine Teilfläche des vorgesehenen Baugrundstücks, die außerhalb des bisherigen Plangeltungsbereiches liegt, besteht z.Zt. allerdings kein Baurecht. Des weiteren stehen Festsetzungen über Lärmschutzvorkehrungen und über Anpflanzgebote der beabsichtigten Grundstücksnutzung zum Teil entgegen. Die im derzeit unbeplanten Bereich vorgesehene Grundstücksnutzung ist darüber hinaus mit dem vorgesehenen Umbau der Autobahn-Anschlussstelle Kavelstorf einvernehmlich abzustimmen.

Zur Realisierung des gewerblichen Ansiedlungsvorhabens ist der Zuschnitt des Gewerbegebietes GE 6a einschließlich der überbaubaren Grundstücksflächen zu verändern. Der Verlauf des geplanten Lärmschutzwalls zwischen der Autobahn-Anschlussstelle und dem Gewerbegebiet sowie die geplanten Anpflanzgebote sind entsprechend anzupassen. Dies erfordert einer Ergänzung des Plangeltungsbereiches in südliche Richtung und die Änderung der entsprechenden bisher rechtskräftigen Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- 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))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kavelstorf entwickelt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung dient der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB; der Änderungsbe-
reich ist von Bau- und Verkehrsflächen allseitig umgeben und beinhaltet eine zuzulassende Grundfläche < 20.000 m². Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die der UVP-Pflicht nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes „Natura 2000“ aus.

Die Änderung erfolgt daher nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Änderungssatzung tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Geltungsbereich

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1B betrifft die Südspitze des Gewerbeparks Kavelstorf einschließlich des Anschlussstücks der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ an die Autobahn-Anschlussstelle. Der Änderungsbereich grenzt an die Autobahn-Anschlussstelle Kavelstorf. Von der Änderung sind die Flurstücke 9/3, 9/4, 22/23, 22/28, 22/36 und 22/55 in der Flur 1 der Gemarkung Kavelstorf berührt.

Der Änderungsbereich ist unbebaut und z.Zt. als Ödland anzusprechen. Er liegt an der Straße Zur Radewiese und ist verkehrlich und tiefbautechnisch von dort erschlossen.

Die Festsetzungen des Teils A der 3. Änderung des B-Plans ersetzen für dessen Geltungsbereich die Planzeichnung der B-Plansatzung in der Fassung der 1. Änderung vom 23.05.06 (Inkraftsetzung 15.06.06). Die Textfestsetzungen der B-Plansatzung in der Fassung der 1. Änderung vom 23.05.06 gelten für den Geltungsbereich der 3. Änderung fort (vgl. Teil B der 3. Änderung).

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 3. Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der 3. Änderung wird das Gewerbegebiet 6a in südlicher Richtung um 4933,64 m² erweitert und an der Ostseite zugunsten einer privaten Grünfläche um 1942,41 m² reduziert. Mit der Erweiterung des Baugebietes wird ein 10 m breiter, bisher mit Anpflanzgebot vorgesehener Streifen (2052 m²) hinter dem Lärmschutzwall aufgegeben und der Lärmschutzwall an den neuen Gebietsrand verlagert.

Die für das bisherige GE 6a bestehenden Festsetzungen über das Maß der Nutzung werden für die hinzugekommene Baugebietsfläche unverändert übernommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird der neuen Abgrenzung des Baugebietes 6a nach Maßgabe der bisherigen Baugrenze angepasst, so dass zur Straße ‚Zur Radewiese‘ weiterhin ein Abstand von 7,5m einzuhalten ist und zu den seitlichen und rückwärtigen Grenzen des Baugrundstücks der Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist. Aufgrund der Festsetzung einer Grünfläche im Osten des Änderungsbereiches verspringt die Baugrenze auf dem Flst. 22/28 (Straßenmeisterei) im 3m-Grenzabstand, um an den dort fortgeltenden Verlauf wieder anzuknüpfen. Diese veränderte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bedeutet für den Eigentümer des Flst. 22/28 keine nachteilige Veränderung gegenüber dem bisherigen Planzustand, da auch hier der gesetzliche Grenzabstand von 3 m einzuhalten war.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf Belange des Verkehrs.

Die Planänderung berücksichtigt jedoch den aktuellen Planungsstand zur Umgestaltung der Autobahn-Anschlussstelle Kavelstorf. Mit einem Abstand von ca. 7m zu dem verkehrsplanerisch vorgesehenen Böschungsfuß der Autobahnanfahrt (sh. Vormerkung des derzeitigen Projektstandes) wird Spielraum für Präzisierungen des bisherigen Projektstandes gewährt. Zur Umsetzung dieser Verkehrsplanung ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens gem. Bundesfernstraßengesetz. (FStrG) vorgesehen. Ein Planungserfordernis mit Auswirkungen auf den B-Plan Nr. 1B ergibt sich deshalb für die Gemeinde nicht. Der Anbauvorbehaltsstreifen gem. § 9 FStrG wird in Teil A der 3. Änderung festgesetzt – unverändert gegenüber dem bisherigen Stand des B-Plans. Die aufgrund von Teil B der 3. Änderung fortgeltende Textfestsetzung Nr. 10 ist hier anzuwenden (Bauhöhenbeschränkung 6,5m bis zum Abstand von 60 m zum Fahrbahnrand der BAB A19, Bauhöhenbeschränkung 7,80m bis zum Abstand von 100m).

Eine bisher nicht als Verkehrsfläche überplante Teilfläche der Einmündung der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ wird in den B-Plan einbezogen, weil diese in der Baulastträgerschaft der Gemeinde Kavelstorf liegt und hier für den gesamten Straßenzug eine einheitliche planungsrechtliche Grundlagen hergestellt werden soll.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Bisher geregelte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Erweiterung des GE 6a aufgegeben wurden (vgl. Pkt. 3.2.), sind zu ersetzen, um die bisher ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht zu verzerren. Das zugunsten der Gewerbegebietsfläche GE 6a aufgegebene Anpflanzgebot wird hier deshalb mit 2.300 m² etwa flächengleich ersetzt. Die Durchführung der Maßnahme wird – entsprechend der bisherigen Pflanzgebotsregelung innerhalb der Baugebietsflächen – dem Baugebiet GE 6a gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet (sh. Teil B). Die aufgrund von Teil B der 3. Änderung fortgeltende Festsetzung Nr. 4 ist dazu anzuwenden (Begründung gem. Pflanzenliste des Grünordnungsplans). Der Eingriff aufgrund der Erweiterungsfläche des GE 6a gilt gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt/zulässig und unterliegt deshalb keiner zusätzlichen Ausgleichspflicht.

Die für das Anpflanzgebot vorgesehene Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt (3.291,79 m²; bisher z.T. GE). Aufgrund einer Kommunikationsleitung auf dem Grundstück 22/23 ist eine Bebauung dieser Fläche nicht möglich; sonstige bauliche Nutzungen / Befestigungen etc. unterliegen erheblichen Einschränkungen. Die Restfläche bis zum geplanten Lärmschutzwall ist nur noch ca. 20m tief und deshalb für eine selbständige gewerbliche Nutzung nicht geeignet. Sie ist darüber hinaus insbesondere verkehrlich nicht ausreichend erschließbar, da eine Anbindung an die Autobahn-Abfahrt nicht zulässig ist. Die Planänderung hat über die ersatzweise bereitzustellenden Pflanzgebotsfläche hinaus keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die grünordnerischen Regelungen des Bebauungsplans, da das Maß der baulichen Nutzung und der qualitative und quantitative Umfang der grünordnerischen Regelungen unverändert bleibt.

Auf die Bedeutung der Autobahn-Fernmeldekabel wird ausdrücklich hingewiesen. Der ausgewiesene Abstand der Anpflanzungen von mind. 5m ist zu beachten. In einem Abstand von weniger als 2 m zur Trasse sind Erdarbeiten nur in Handschachtung zulässig.

3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugebiete bleiben von der 3. Änderung des B-Plans unberührt.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Stromversorgungsnetz sieht das Versorgungsunternehmen eine Erweiterung der bestehenden Anlagen im öff. Bauraum vor (Verlegetiefe 0,6 .. 0,8 m).

Die Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Leitungen im öffentlichen Raum des Landweges / der Straße Zur Radewiese (westlich des Änderungsbereiches) abgesichert werden.

Soweit der Mindestabstand von 2,5 m zwischen Leitungsbestand (Wasser, Abwasser, Elt, Gas) und Baumpflanzungen nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Trinkwasserschutzzone III:

Auf die besonderen Anforderungen aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow ist jedoch hinzuweisen. Wegen der konkret beantragten Errichtung eines Autohofes mit Tankstelle werden besondere Anforderungen an die Abwasserableitung gestellt:

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen kann an die zentrale Regenentwässerung angeschlossen werden. Für das von Stellplätzen und Fahrflächen abfließende Oberflächenwasser ist über Leichtflüssigkeitsabscheider vorzureinigen und im Auslauf mit einem Auffangreservoir für kontaminiertes Wasser zu versehen, das notwendige Reaktionszeiten für einen Havariefall abpuffern kann.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 136 (3) LWaG M-V wurde im Zuge der Bauvoranfrage (vgl. Pkt. 1) für das erforderliche Bauantragsverfahren in Aussicht gestellt (Reg.-Nr. St/34/057/07 der unt. Wasserbehörde). Die hier erteilten Auflagen und technischen Anforderungen zur Behandlung und Rückhaltung möglicherweise belasteter Abwässer sowie zur Grundwasserüberwachung sind zu beachten.

Ehemalige Altablagerung:

Hinzuweisen ist auf eine ehemalige Sandgrube, die mit Hausmüll mit Mächtigkeiten bis zu 6,5m verfüllt wurde. Die ehemalige Deponie wurde 1992 im Auftrag des Amtes Warnow Ost untersucht.

Der Baugrund ist aufgrund des Vorhandenseins von organischem Material als problematisch zu bewerten. Die Analyseergebnisse zu Schwermetallen ergab Werte, die unterhalb der gültigen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gem. BBodSchV. Die ehemalige Altablagerung ist deshalb mit der geplanten

Gewerbenutzung vereinbar. Die Cu- und Hg-Werte überschritten geringfügig die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Gründungstechnisch erscheint zumindest teilweise ein Bodenaustausch erforderlich. Das dabei anfallende Material ist auf Schadstoffpalette untersuchen zu lassen, die für derartiges Deponiegut üblich ist. In Abhängigkeit von den Analyseergebnisse ist nach abfall- und bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten über eine Entsorgung zu entscheiden.

3.6. Immissionsschutz

Bezüglich der Lärmimmission hat die Planänderung keine zusätzlichen Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bestand des B-Plans Nr. 1B (1. und 2. Änderung).

Zur detaillierten Beurteilung der Immissionssituation wurde im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des B-Plans eine Schallimmissionsprognose (SIP Nr. 98/05, NORDUM, 26.09.2005) erstellt. Im Ergebnis wurden den einzelnen Gewerbeflächen Lärmkontingente zugeteilt, die die Einhaltung bzw. nur geringfügige punktuelle Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 bei den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen gewährleisten.

Zu beachten sind für die 3. Änderung des B-Plans insbesondere die Wohngebäude im Mischgebiet MI 3 an der Rostocker Straße. Hier werden die Orientierungswerte für Mischgebiete unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung von allen gewerblichen Lärmquellen unterschritten. Der Orientierungswert für Wohngebiete wird jedoch um 3 dB(A) überschritten. Die festgesetzte Lärmschutzmaßnahme im NO des MI 3 ist geeignet diese Lärmimmission wirksam zu kompensieren.

Der bisher für das Baugebiet GE 6a festgesetzten immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel wird auch für die Erweiterungsfläche (3. Änderung) übernommen. Dadurch wird gewährleistet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und ein ausreichender Lärmschutz der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen unverändert gesichert ist.

Die bisher festgesetzte Fläche für Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der BAB A19 wird in unveränderter Dimension als 15 m breiter Streifen (Grünfläche/Schutzgrün) an den neuen Plangebietsrand – in größtmögliche Nähe zur Lärmquelle – verlagert. Bei der Herstellung des Walls ist das in Teil A gekennzeichnete Autobahn-Fernmeldekabel zu beachten. Erdarbeiten in einem Abstand von weniger als 2 m zur Trasse dürfen nur in Handschachtung durchgeführt werden. Die Kabel sind mit Schutzrohr PE-HD 110x6,3 zu sichern (sh. Hinweis Teil A).