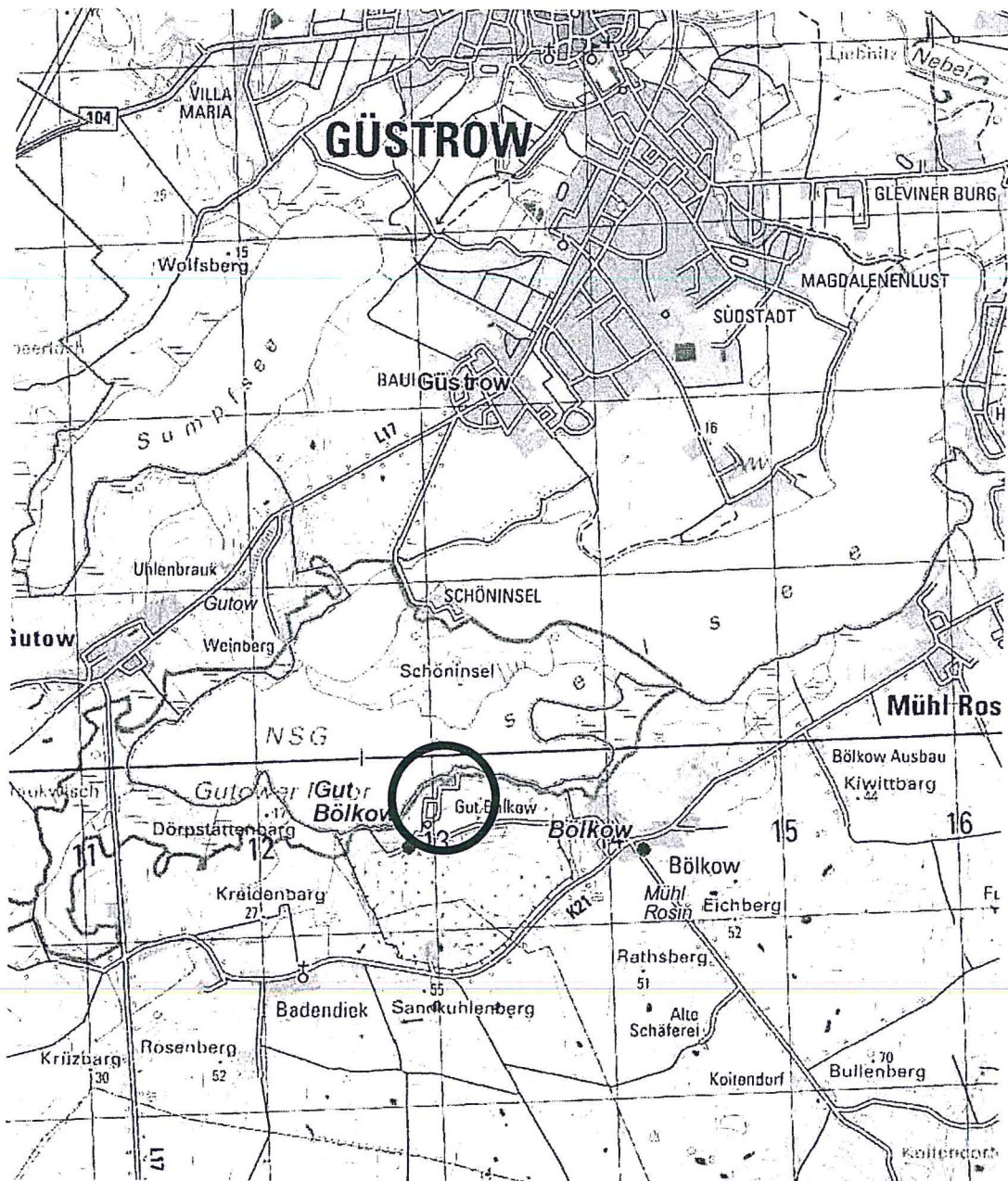


GEMEINDE MÜHL ROSIN

AMT GÜSTROW - LAND



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7

“Gut Bölkow“

BEGRÜNDUNG

Juli 2009

Amt Güstrow-Land Landkreis Güstrow

Satzung

der Gemeinde Mühl Rosin über den Bebauungsplan Nr. 7 „Gut Bölkow“
für das Gebiet der Gemarkung Bölkow, Flur 1, Flurstücke 62/1, 62/3 bis 62/13, 62/23 bis 62/26,
teilweise jeweils 62/33 bis 62/37, 62/38 bis 62/42, teilweise 62/43 und 62/44, 62/49, teilweise
62/51 und 62/52, 62/58 bis 62/70, 62/72 bis 62/75, 62/89 bis 62/91, 62/93, 62/94, 62/96 bis
62/100, 62/105, 62/107, teilweise 62/108 und 62/109 – am Inselsee

Auftragnehmer:

Gudrun Schwarz
Architektin für Stadtplanung
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 98 - 00
Telefax 0385 – 48 975 98 - 09

g.schwarz@buero-sul.de

Kersten Jensen
Landschaftsarchitekt
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 98 - 02
Telefax 0385 – 48 975 98 - 09

k.jensen@buero-sul.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Allgemeines	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensstand / Planungsgrundlagen	4
2. Anlass der Änderung	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
4. Änderungen	6
4.1. Geltungsbereich	6
4.2. Art der baulichen Nutzung	6
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4. Grünflächen	7
4.5. Verkehrsflächen	8
4.6. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	8
5. Städtebauliche Daten.....	8
6. Auswirkungen des Plangebietes	8
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz.....	9
8. Hinweise	10

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

Planzeichnung

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 647), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) vom 25.03.2002,

1.2. Verfahrensstand / Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Mühl Rosin haben auf ihrer Sitzung am 17.12.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Gebiet „Gut Bölkow“ im Ortsteil Bölkow am Inselfee gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen einer Abstimmungsrunde am 02.02.2009 beim Landkreis Güstrow. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen von Einwohnerversammlungen am 05.02.2009 und 08.04.2009 durchgeführt. Auf der Gemeindevertretersitzung vom 15.04.2009 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs 2 BauGB beschlossen.

Als Kartengrundlage dient die Planunterlage der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans (Vermessung im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Wagner-Weinke Güstrow). Die Kartengrundlage wurde bereinigt. Da die in der Planunterlage noch zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude bereits entfernt wurden, wurden diese nicht mehr in der Kartengrundlage dargestellt. Es wurde der aktuelle Baumbestand ausgewiesen. Aus der aktuellen Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Güstrow vom 18.03.2009 wurde der Kataster- und Gebäudebestand übernommen. Weiter Gebäude wurden aus dem Luftbild übernommen. Die Kartenunterlage entspricht nunmehr dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Straßen sowie die Elemente wie Gräben, Gehölze und Gebäude nach.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gut Bölkow“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert worden. Im Rahmen der Behörden-/TöB-Beteiligung wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow nach Ortsbesichtigung festgestellt, dass nunmehr Bestandsbäume mit ihrem Kronentraufbereich in die Baugrenzen des Baufeldes 6 ragen. Um im Baufeld 6 die überbaubare Fläche von 10 m x 12 m (Abgrenzung durch Baugrenze) weiterhin zu ermöglichen, sollten daher so verschoben werden, dass der Erhalt der Bäume gesichert wird. Da das angrenzende Teilstück des Flurstücks 62/52 bis zum Ufer und das östlich angrenzende Flurstück 62/54 jedoch Walflächen sind, war der Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen. Den Baugrenzen im Baufeld 6 war im rechtskräftigen B-Plan seitens des Forstamtes zugestimmt worden, da es sich hier um die Sicherung des Bestandsgebäudes gehandelt hat. Gemäß Ortstermin vom 06.07.2009 und Stellungnahme des Forstamtes Güstrow vom 08.07.2009 wird einer Verschiebung der Baugrenze in Richtung Wald jedoch nicht zugestimmt.

Da die Bäume im B-Plan zum Erhalt festgesetzt wurden, ist der Schutz der Bäume nach § 26a LNatG M-V geregelt. Der Eigentümer hat bei Baumaßnahmen innerhalb der Baugrenzen den Schutz der Bäume zu gewährleisten.

Entsprechend Stellungnahme des Forstamtes Güstrow vom 08.07.2009 ist der Teil des Flurstückes 62/52, der als Ergänzungsfläche mit der Nutzung „Streuobstwiese“ in die 2. Änderung einbezogen wurde, als Wald eingestuft. Eine Festsetzung als Streuobstwiese ist demnach nicht zulässig, da keine Waldumwandlung erfolgen soll. Daher wird diese Teilfläche des Flurstückes 62/52 wieder aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes herausgenommen. Somit bleibt die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Baufeldes 6 in Richtung See wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Betroffen von dieser Änderung ist nur der Eigentümer des Flurstückes 62/52. Somit wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen. Die Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks 62/52 zu dieser Änderung liegt vor.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Ergänzung der zulässigen Dachneigung für Walmdächer von 25 bis 50° wurde in die gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit dem 07.04.2000, die 1. Änderung des Bebauungsplanes seit dem 06.07.2001 rechtskräftig.

Im Plangebiet wurde der alte Gebäudebestand abgebrochen. Die im B-Plan festgesetzten Erschließungsmaßnahmen wurden mit dem Straßenausbau und den Anlagen für die Niederschlagswasserableitung umgesetzt. Es erfolgte eine Parzellierung des B-Plangebietes mit neuen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Einige Grundstücke wurden neu bebaut.

Da es bei der Neubebauung zum Teil Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt und die grünordnerischen Maßnahmen nicht im Sinne der Festsetzungen im Teil B-Text umgesetzt wurden, macht sich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Zu einigen Baumaßnahmen, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, wurden Befreiungen gemäß § 31 BauGB erteilt. Diese Abweichungen werden nunmehr durch entsprechende Änderungen im B-Plan den Festsetzungen angepasst.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan legt für den Bereich „Gut Bölkow“ Wohnbauflächen dar. Ein Teil des Uferstreifens ist als denkmalgeschützter Park dargestellt. In der nördlichen Grünfläche ist ein Spielplatz dargestellt.

Die Änderungen im Rahmen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes werden innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, so dass die Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen nicht geändert und auch keine Flächen darüber hinaus ausgewiesen werden.

Durch den Wegfall der Einstufung der Grünfläche als geschützter Park erhält diese Grünfläche eine andere Zweckbestimmung. Ebenso erhält die als Spielplatz dargestellte Grünfläche eine andere Zweckbestimmung. Die Grundnutzung der Flächen als Grünflächen bleibt jedoch bestehen, so dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die geänderten Zweckbestimmungen der Grünflächen sind bei dem nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Änderungen

4.1. **Geltungsbereich**

Im westlichen Bereich wird der Geltungsbereich geändert. Um die Entwicklung der Flächen bis zum Uferbereich für landschaftspflegerische Maßnahmen zu sichern, werden die Teilflächen der Flurstücke 62/51, 62/108 und 62/109 in den Geltungsbereich einbezogen.

Im nordöstlichen Bereich wird der Weg zu den Gebäuden Nr. 35 und 36 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieser Weg dient als Privatweg der Erschließung dieser Grundstücke. In diesem Weg befinden sich eine öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung da 40PEH und eine Trinkwasserleitung da 63 PEH. Die Leitungen sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg zu sichern. Beidseitig der Leitungen ist ein 2 m Schutzstreifen zu sichern. Die Sicherung ist durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen. Die Kosten sind durch diese zu tragen.

4.2. **Art der baulichen Nutzung**

Da die Ansiedlung eines Gasthofes im Plangebiet nicht mehr verfolgt wird und wirtschaftlich auch nicht umsetzbar ist, wird im **Baufeld 3** die Nutzung „Gasthof“ gestrichen. Im Teil B-TEXT wird die Festsetzung 1.3 gestrichen. Für das Baufeld wird in Anlehnung an die sonstige festgesetzte Nutzung im Plangebiet WA –allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Da durch den Wegfall des Gasthofes im **Baufeld 3** eine großflächige Überbauung nicht mehr erfolgen soll, wurden die Baugrenzen straßenbegleitend und in der in den anderen Baufeldern typischen Bebauungstiefe neu festgesetzt. In Anlehnung an die sonstigen Festsetzungen zur Bauweise in den WA – Baufeldern erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise. Um ein breites Angebot an Wohnformen zu ermöglichen, werden hier Einzel-, Doppel und Reihenhäuser zugelassen.

Auf dem westlichen Grundstück des **Baufeldes 4** wurde aufgrund der Höhensituation das Wohnhaus zurückgesetzt errichtet. Die Baugrenze wurde der aktuellen Bebauung angepasst.

Im **Baufeld 7** erfolgt eine Änderung der Baugrenzen. Da sich der zu erhaltende Baumbestand geändert hat, entfallen die Aussparungen an den Ecken. Die Baugrenzen wurden für die Baufläche in Richtung Planstraße B geringfügig geändert, die jedoch keine Vergrößerung des Bauflächen bewirken. Von einer Winkelbebauung wird abgesehen. Im Teil B-TEXT wurde die Festsetzung 1.4 gestrichen, die Festsetzung der abweichenden Bauweise entfällt.

Im südlichen Bereich des **Baufeldes 8** waren zwei Grundstücke geplant. Da hieraus jedoch nur ein Grundstück entstanden ist, erfolgte die Bebauung mittig. Damit reduziert sich die überbaute Fläche. Die Baugrenze wird dem Gebäudebestand angepasst.

Eine Nutzung der seeseitigen Grundstücksflächen bis zur LSG-Grenze war in den Baufeldern 5, 7, 8 und 9 für Garagen, Nebenanlagen und Carports ausgeschlossen – hier im Baufeld 5 für die Flächen westlich der seeseitigen Baugrenzen bis zur Geltungsbereichsgrenze, im Baufeld 7 für die Flächen von der westlichen, seeseitigen Baugrenze bis zum denkmalgeschützten Park, im Baufeld 8 für die Flächen westlich der seeseitigen Baugrenzen bis zum denkmalgeschützten Park bzw. bis zur LSG-Grenze und im Baufeld 9 auf den Flächen zwischen den nördlichen bzw. westlichen seeseitigen Baugrenzen bis zur LSG-Grenze. Aus der Nutzung der zum Teil sehr großen Grundstücksflächen besteht das Anliegen nach Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gewächshaus, Schwimmbecken, u.a.) auf diesen rückwärtigen Flächen. Daher wird von einem generellen Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf diesen Flächen bis zur LSG – Grenze/Waldabstandsgrenze abgesehen. Es wird eine flächenmäßig eingeschränkte Errichtung auf diesen Flächen von eingeschossigen Nebenanlagen, Carports und Garagen bis zu einer max. Größe von insgesamt 30 m² und einer max. Firsthöhe von 3,50 m zugelassen. Höhenbezugspunkt ist OK gewachsener Boden am Standort der geplanten baulichen Anlage.

Die Möglichkeiten der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen – zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße sowie in den seitlichen Abständen zwischen den Baugrenzen und in den Abstandsflächen – bleiben weiter bestehen. Die Errichtung von Gebäuden in den Abstandsflächen ist nach § 6 LBauO M-V geregelt.

4.4. Grünflächen

Das Flurstück der als festgesetzten **öffentlichen Grünfläche 1** wurde dem angrenzenden Privatgrundstück zugeordnet. Daher wurde die Fläche in der Planzeichnung nunmehr als **private Grünfläche 1** festgesetzt. Die Fläche wurde landschaftsgärtnerisch angelegt, so dass das Pflanzgebot für diese Fläche in der Planzeichnung gestrichen wurde. Im Teil B-TEXT wird die Festsetzung 2.1 geändert.

Da der **Park** nicht mehr als Denkmal gelistet ist, wurden in der Planzeichnung die Festsetzungen als **private Grünfläche 1** und als **Denkmal** und **Park** in den westlichen Flächen der Baufelder 7 und 8 gestrichen. Demzufolge entfällt im Teil B-TEXT die Festsetzung 2.3.

In der Planzeichnung werden die Nutzungen **Badestelle** und **Liegewiese** gestrichen.

Für die seeseitig festgesetzten **privaten Grünflächen 4, 5 und 6 sowie der ehemaligen Liegewiese** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt die neue Festsetzung 2.12 im Teil B-TEXT. Dafür werden die Festsetzungen 2.3, 2.4, 2.5, 2.7 und 2.11 gestrichen.

Die Festsetzung 2.8 im Teil B-TEXT wird gestrichen. Dafür wurde der zu erhaltende **Parkbaumbestand** konkret in der Planzeichnung festgesetzt. Von den Resten der Parkbäume sind nunmehr die meisten Bäume (außer 2 Exemplare – abgestimmt mit uNB¹) zum Erhalt festgesetzt. (Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen im ehemaligen Parkbereich sollten nach fach-

¹ LK Güstrow, Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gut Bölkow“ der Gemeinde Mühl Rosin, 22. Juni 2009

licher Einschätzung der uNB - zur Förderung benachbarter Bäume -zwei Bäume (Fichte, Eiche) nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Soweit durch den Eigentümer die Rodung der Bäume umgesetzt wird, sind nach rechtlichem Rahmen (§ 26a LNatG M-V) die Anträge dazu bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Bei beiden Bäumen wird die Erteilung einer Ausnahme in Aussicht gestellt.)

Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher im Uferbereich der Flurstücke 62/108, 62/51 und 62/109 (Erlen und Weiden und restlichen Eschen im Hangbereich nach Norden) wurde aufgrund der dort fehlenden Vermessung der Bäume auf eine lagekonkrete Festsetzung verzichtet. Es erfolgt eine flächige Darstellung als Fläche zum Erhalt von Bäumen.

Die Nutzung der in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Ufer des Inelsees im Abschnitt der Baufelder 7 und 8 (Teile der Flurstücke 62/51, 62/108 und 62/109) war neu zu regeln. Dabei erfolgte die seeseitige Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Anschluss an die private Grünfläche 6 in Weiterführung der Landschaftsschutzgebietsgrenze bis zur neuen Geltungsbereichsgrenze (Flurstücksgrenze zwischen Flurstücken 62/108 und 62/51). Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln (siehe dazu Punkt 7 der Begründung).

4.5. Verkehrsflächen

Die Planstraße E entfällt als Straße, da von dieser Straße keine Grundstücke mehr erschlossen werden. In der Straße E liegen ein öffentlicher Niederschlagswassersammler DN 300 PVC, ein Schmutzwassersammler DN 200 PVC und eine öffentliche Trinkwasserleitung da 90 PEh incl. verlegter Grundstücksanschlüsse. Der Niederschlags- und der Schmutzwassersammler gehen in das Eigentum des Grundstückseigentümer über. Bei der Trinkwasserleitung müssen alle vorhandenen Armaturen und Grundstücksanschlüsse, die nicht zur Versorgung des Grundstückes Am Gut 20 relevant sind, durch den Grundstückseigentümer zurückgebaut werden.

4.6. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Im Plangebiet befinden sich bereits Wohnhäuser mit Walmdächern, die eine Dachneigung kleiner als 40° haben. Diese Dachneigung ist für Walmdächer typisch. Es erfolgt daher im Teil B-Text unter Punkt 3.1 eine Ergänzung, dass für Walmdächer Dachneigungen von 25 ° bis 50 ° zulässig sind.

5. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan	8,08 ha
entfallende Fläche	0,04 ha
<u>ergänzte Fläche</u>	<u>0,36 ha</u>
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes	8,40 ha

6. Auswirkungen des Plangebietes

Die Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Sie fügen sich in die Zielstellungen der baulichen Entwicklung des Gutshofes Bölkow ein.

Um Vertrauensschäden und Entschädigungsansprüche auszuschließen, wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der Einwohnerversammlungen und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Den Grundstückseigentümern der Grundstücke Am Gut 20, Nr. 35 und Nr. 36, ist die Stellungnahme des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg vom 25.06.2009 zur Kenntnis zugeben. Die Leitungen in der ehemaligen Straße E sind zurückzubauen bzw. gehen in Eigentum des Grundstückseigentümers des Flurstückes 62/109 über. Die Leitungen des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg im Weg zu den Grundstücken Am Gut Nr. 35 und Nr. 36 sind grundbuchlich zu sichern.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Rückbau und zur Sicherung der Leitungen sind durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen (siehe obige Punkte 4.1 und 4.5).

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz

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

Für die Eingriffsbewertung im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15. 03. 1989 zur Anwendung gebracht. Dieses Modell wurde, um die Vergleichbarkeit zu erhalten, auch bei der Überarbeitung 2001 –1. Änderung Bebauungsplan - verwendet. Eine Überarbeitung der Bilanzierung zur 2. Änderung war entsprechend der Protokollvereinbarung vom 02.02.09 (LK Güstrow, Herr Mastaler, Herr Loose sowie Gemeinde und Amt, Herr Lübke, Herr Krüger) nicht notwendig.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind aufgrund der Streichung des denkmalgeschützten Parks / Liegewiese teilweise um diese Bereiche bis an das Ufer erweitert worden. Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Uferbereiches wurden die Maßnahmen neu geregelt. Geplant ist die Entwicklung aus dem Bestand (Rasen) oder mittels Ansaat, RSM 7.2. Landschaftsrasen mit Kräutern, zu artenreichem Dauergrünland mit extensiver Wiesennutzung (max. bis 3 Schnitte im Jahr) als Bodennutzung für die geplante lichte Streuobstwiese.

Mit der Festsetzungen als Streuobstwiese mit maximal 3 Schnitte im Jahr (naturschutzfachliche Nutzungsbeschränkung) sind die Flächen einer Freizeitnutzung prinzipiell entzogen. Um aber eine optische Integration in das Gesamtgrundstück zu ermöglichen ist ein intensiv gemähter Pfad (bis 12 mal jährlich) für eine (Rundweg)-Erschließung von ca. 1m Breite innerhalb der Fläche statthaft. Nicht zulässig sind Erschließungspfade zum / in den geschützten Uferbereich.

Für die Streuobstwiese sind innerhalb der Fläche der privaten Grünflächen 4 - 6 und der ehemaligen Liegewiese (staunasse Senke; neu einbezogenen Fläche in den Geltungsbereich) insgesamt 61 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8m zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Verteilung (gerechnet auf durchschnittlich $14 \times 14 \text{ m} \sim 200 \text{ m}^2 = 1 \text{ Baum}$) erfolgt entsprechend des Anteils der Grünflächen pro Flurstück, die Anzahl wird immer aufgerundet.

Ausnahmen von der Sortenliste im Bereich der festgesetzten Grünflächen bedürfen auf Antrag des Eigentümers der Genehmigung der Gemeinde.

Es sind alte Obstsorten für Streuobstwiesen zu verwenden, wobei der generelle Ausschluss der Kirschen und Birnen in der Senke im Bereich der ehemaligen Liegewiese aufgrund des ungeeigneten Standortes beachtet werden sollte:

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 (nicht staunasse Senke im Bereich Liegewiese)

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina (nicht staunasse Senke im Bereich Liegewiese)

Artenschutz

Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden. Eine gesonderte Erfassung bzw. Bewertung erfolgte aufgrund des geringen Umfangs und der Zielrichtung der Änderungen nicht.

8. Hinweise

In Nähe bzw. im Geltungsbereich (innerhalb der Straßen) befinden sich 0,4-kV-Kabel der WEMAG Netz GmbH. Der Verlauf der Kabel kann in dem Lageplan eingesehen werden, der Bestandteil der Verfahrensakte ist. Bei Annäherungen jeder Art an die Anlagen ist die WEMAG Netz GmbH vorher zu konsultieren. Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherheitsabschaltungen, Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme der WEMAG Anzuzeigen. Der Baubeginn ist mindestens 7 Monate vorher der WEMAG Netz GmbH anzuzeigen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI) in Kritzmow anzuzeigen. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn sind aktuelle Bestandspläne durch die Bauausführenden einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg.

Mühl Rosin

.....
Bürgermeister

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zur

2. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Gut Bölkow“ der Gemeinde Mühl Rosin

Stand: , **Juli 2009**

Inhalt:

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	4
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	13
3	Zusätzliche Angaben	13
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	13
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	13
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	13
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der 2. Änderung über den BEBAUUNGSPLAN NR. 7 für das Gebiet „Gut Bölkow“ der Gemeinde Mühl Rosin durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Gemeinde Mühl Rosin nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit dem 07.04.2000, die 1. Änderung des Bebauungsplanes seit dem 06.07.2001 rechtskräftig.

Im Plangebiet wurde der alte Gebäudebestand abgebrochen. Die im B-Plan festgesetzten Erschließungsmaßnahmen wurden mit dem Straßenausbau und den Anlagen für die Niederschlagswasserableitung umgesetzt. Es erfolgte eine Parzellierung des B-Plangebietes mit neuen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Einige Grundstücke wurden neu bebaut.

Da es bei der Neubebauung zum Teil Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt und die grünordnerischen Maßnahmen nicht im Sinne der Festsetzungen im Teil B-Text umgesetzt wurden, macht sich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Zu einigen Baumaßnahmen, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, wurden Befreiungen gemäß § 31 BauGB erteilt. Diese Abweichungen werden nunmehr durch entsprechende Änderungen im B-Plan den Festsetzungen angepasst.

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
WA	Wohnbaufläche	Gasthof	Flächenverringerung
GF	Grünfläche	Grünflächen	Änderung Festsetzungen

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzen-

Zusammenstellung

der Unterlagen:

Kersten Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung,
Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin,

Tel. 0385 4897598-02 Fax 0385 4897598-09

k.jensen@buero-sul.de

welt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatG).

- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, §2 (1) Nr. 8 BNatG).
- Beachtung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichen Interesse. Das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB).
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus § 1 u. 3 BImSchG).
- Derartige Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser), dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und somit dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeiden der Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet sein (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); In bezug auf die Gewässer sind die Belange des Allgemeinwohls u.a. die Vermeidung der Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens. Verhinderung einer Verunreinigung der Gewässer oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften bei der Einbringung von Stoffen. Erhebliche Bedeutung der Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG).
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG).
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Gemeinde Mühl Rosin liegt in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock nördlich des Mittelzentrum Güstrow. Gemäß Entwurf des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RRÖP) für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock** befindet sich der nördliche Teil von Mühl Rosin in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum). Gleichzeitig sind im Norden und Süden von Gut Bölkow Vorranggebiete Naturschutz und Landschafts-

pflege auf Gewässern (Inselsee – FFH) und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Der wirksame Flächennutzungsplan legt für den Bereich „Gut Bölkow“ Wohnbauflächen dar. Ein Teil des Uferstreifens ist als denkmalgeschützter Park dargestellt. In der nördlichen Grünfläche ist ein Spielplatz dargestellt.

Die Änderungen im Rahmen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes werden innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, so dass die Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen nicht geändert und auch keine Flächen darüber hinaus ausgewiesen werden.

Durch den Wegfall der Einstufung der Grünfläche als geschützter Park erhält diese Grünfläche eine andere Zweckbestimmung. Ebenso erhält die als Spielplatz dargestellte Grünfläche eine andere Zweckbestimmung. Die Grundnutzung der Flächen als Grünflächen bleibt jedoch bestehen, so dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die geänderten Zweckbestimmungen sind bei dem nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Auswirkungen mittlerer Reichweite (Wirkraum von 500 m Radius) können sich auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume (Schutzgebiete / Artenschutz) aufgrund der Lage zum Schutzgebiet ergeben.
- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten des LUNG M-V (www.umweltkarten.mv-regierung.de), der Grünordnungsplan vom August 1998 sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine FFH oder Vogelschutzgebiete. Ja im 500m Umkreis befinden sich FFH oder Vogelschutzgebiete.	BNatG, LNatG, FFH-Erlass MV ² , FFH DE 2239-302 angrenzend (Uferkante) Inselsee Güstrow

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Strauch / Baumhecken und Baumreihen)	ja, im Geltungsbereich befinden sich nationalen Schutzgebiete Ja im 500m Umkreis befinden sich Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	LSG Nr. 49: Insensee und Heidberge LSG Nr. 49: Insensee und Heidberge NSG Nr. 261 Gutower Moor und Schöninsel
	Ja, im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte des Naturschutzes Ja im 500m Umkreis befinden sich Schutzobjekte des Naturschutzes	§ 20 LNatG M-V Röhrichtbestände und Riede Nr. 10775 (GÜ) § 20 LNatG M-V Röhrichtbestände und Riede Nr. 10775 (GÜ) Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe, Nr. 10762 (GÜ) Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Nr. 10761 (GÜ)
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§26a LNatG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Ja, betroffen	§ 19 LNatG, § 20 LWaldG
Wald	Nein nicht betroffen	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen.	
	Im Geltungsbereich ist außerhalb der bebauten Flächen / der Freizeitflächen (Bestandsflächen), Röhricht (§20 Biotope) in Randlage (Seeufer) vorzufinden. Besonders zu beachten ist die Randlage am Güstrower Insensee. Bewertung des Arten- und Biotopschutzes: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe- mittlere Schutzwürdigkeit.	
Artenschutz (§§42ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	keine Rastvogelnahrungsfläche, z.Zt. keine Höhlenbäume, aber Altbaumbestand mit teilweisem Totholz. Gesetzlich geschützte Biotope und Gewässerbiotope in Randlage, damit prinzipiell hohes Gefährdungspotential. Die Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG ergibt, dass die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen (bauplanungsrechtliche Ordnung und Klarstellung) einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen lassen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Das Vorhandensein von besonders geschützten Arten kann wegen des vorhandenen Standortpotentials nicht ausgeschlossen werden. Da aber keine Neuausweisungen erfolgen und Erweiterungen weitestgehend ausgeschlossen sind, ist eine zusätzliche Beeinträchtigung besonders ge-	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		geschützter Tierarten als sehr gering einzustufen. Nutzungsbedingten Störungen werden nicht oder nur unwesentlich erhöht, d.h. es gibt keine erhöhten Auswirkungen auf die lokalen Populationen. Ein Antrag auf Inaussichtstellung der Befreiung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, sollte es bei Sanierungs- oder Umbauarbeiten an Gebäuden doch zu Funden kommen (Verbotstatbestand) die einer Befreiung bedürfen, ist dann ein Antrag auf Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen.
Boden		Ja, durch Versiegelung und Umbau. Im Geltungsbereich stehen sickerwasserbestimmte bzw. grundwasserbestimmte Lehme / Tieflehme an. Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung veränderte Böden.
Grundwasser Oberflächenwasser		Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Flurabstand: <=2 m Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. (A 1 ungespanntes Grundwasser im Lockergestein- lokal artesisch, siehe auch Brunnenbohrung Nr. 124 - Geologisches Landesamt Archiv- die bei 1,30 m den obersten Grundwasserleiter anschnidet und einen artesischen Brunnen 0,8 m über Flur aufzeigt.) Aufgrund der Geländeneigung aber hoher Abflusswert in offenes Gewässer. Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen (Gebietsnummer: 2239-09, Schutzzonen: 3ao / 2o) sind vorhanden. Ja, bedeutende Oberflächengewässer sind im 500-m-UR vorhanden (Randlage Geltungsbereich- Güstrower Insee) Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers und des Oberflächenwassers (Güstrower Insee)
Klima und Luft		Nein, Klima / Luft sind nicht betroffen. maritim geprägtes Binnenlandklima, vorherrschend Westwindlagen bisher geringe regionale Grundbelastung mit Luftschadstoffen. Lokale, teilweise temporäre geringe Emissionen Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes		Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im 500-m-Untersuchungsraum sind: Zusammenhang von der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten. (Vorbelastungen sind zu berücksichtigen) Störungen der Fauna, Tiere die auf die Anwesenheit von Menschen mit Flucht- und Ausweichverhalten reagieren. Störungen der Flora, durch die Anwesenheit von Menschen mittels Beeinflussung der Nährstoffverhältnisse, Florenverfälschung.
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)		Nein, die Änderung des B-Planes ruft keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes hervor, Bewertung des Landschaftsbildes: Landschaftsbildraum Insee (Nummer IV 4 – 51) mit insgesamt sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastung durch Bebauung.
Biologische Vielfalt		Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme außerhalb der Siedlungsbiotope sprechen für eine mittlere bis hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Natura 2000 Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe - mittlere Schutzwürdigkeit,
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung		Vom Plangebiet können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Belästigungen im Sinne der §§ 1 und 3 des BImSchG durch Lärm (Lärmquellen: vor allem Zu- und Abfahrtslärm) und andere Emissionen nur in geringem Masse ausgehen. Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“. Bewertung: hohe Schutzwürdigkeit mittleres Gefährdungspotential
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)		Nein, im Geltungsbereich befanden sich Kultur- oder sonstigen Güter Der Park mit der Registrierungsnummer 1231 „Gut Bölkow“ wurde von der Denkmalliste gestrichen.
Vermeidung von Emissionen		Nein, durch das Planvorhaben können keine erhöhten Auswirkungen durch Emissionen von Lärm, Geruch, Schadstoffe entstehen, deren Wirkung auf Menschen besonders zu untersuchen, bzw. durch Festsetzungen im B-Plan auf ein maximales Maß zu beschränken sind.
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Nein, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird nicht erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Ja, Wechselwirkungen können durch menschliche Aktivitäten verursacht werden.	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans unter Beachtung des geltenden Erlasses über die Verträglichkeitsprüfung².

² FFH-Erlass = Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V „Hinweise zur

Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 bis 38 BNatG in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16.07.2002 (ABl M-V Nr. 36, S. 965), geändert durch ersten Änderungserlass vom 31.08.2004 (Abl. M-V, 2005, Nr. 4, S. 95).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist nicht vorhabensbezogen. Es erfolgen nachfolgende Änderungen:

Im westlichen Bereich wird der Geltungsbereich geändert. Um die Entwicklung der Flächen bis zum Uferbereich für landschaftspflegerische Maßnahmen zu sichern, werden die Teilflächen der Flurstücke 62/51, 62/108 und 62/109 in den Geltungsbereich einbezogen.

Im nordöstlichen Bereich wird der Weg zu den Gebäuden Nr. 35 und 36 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieser Weg dient als Privatweg der Erschließung dieser Grundstücke.

Da die Ansiedlung eines Gasthofes im Plangebiet nicht mehr verfolgt wird und wirtschaftlich auch nicht umsetzbar ist, wird im **Baufeld 3** die Nutzung „Gasthof“ gestrichen. Für das Baufeld wird in Anlehnung an die sonstige festgesetzte Nutzung im Plangebiet WA – allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da durch den Wegfall des Gasthofes im **Baufeld 3** eine großflächige Überbauung nicht mehr erfolgen soll, wurden die Baugrenzen strabenbegleitend und in der in den anderen Baufeldern typischen Bebauungstiefe neu festgesetzt. In Anlehnung an die sonstigen Festsetzungen zur Bauweise in den WA – Bauformen erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise. Um ein breites Angebot an Wohnformen zu ermöglichen, werden hier Einzel-, Doppel und Reihenhäuser zugelassen.

Auf dem westlichen Grundstück des **Baufeldes 4** wurde aufgrund der Höhensituation das Wohnhaus zurückgesetzt errichtet. Die Baugrenze wurde der aktuellen Bebauung angepasst.

Im **Baufeld 7** erfolgt eine Änderung der Baugrenzen. Da sich der zu erhaltende Baumbestand geändert hat, entfallen die Aussparungen an den Ecken. Die Baugrenzen wurden für die Baufläche in Richtung Planstraße B geringfügig geändert, die jedoch keine Vergrößerung des Bauflächen bewirken. Von einer Winkelbebauung wird abgesehen.

Im südlichen Bereich des **Baufeldes 8** waren zwei Grundstücke geplant. Da hieraus jedoch nur ein Grundstück entstanden ist, erfolgte die Bebauung mittig. Damit reduziert sich die überbaute Fläche und die Baugrenze wird zwischen beiden Baufeldern geschlossen. Die Baugrenze wird dem Gebäudebestand angepasst.

Eine Nutzung der seeseitigen Grundstücksflächen war in den Baufeldern 5, 7, 8 und 9 für Garagen, Nebenanlagen und Carports ausgeschlossen. Aus der Nutzung der zum Teil sehr großen Grundstücksflächen besteht das Anliegen nach Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gewächshaus, Schwimmbecken, u.a.) auf diesen rückwärtigen Flächen. Daher wird von einem generellen Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen. Es wird eine flächenmäßig eingeschränkte Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen bis zu einer max. Größe von insgesamt 30 m² zugelassen.

Das Flurstück der als öffentlich festgesetzten **Grünfläche 1** wurde dem angrenzenden Privatgrundstück zugeordnet. Daher wurde die Fläche in der Planzeichnung als private Grünfläche mit der **Nummer 7** festgesetzt.

Da der **Park** nicht mehr als Denkmal gelistet ist, wurden in der Planzeichnung die Festsetzungen für diese Grünfläche als Denkmal und Park gestrichen. In der Planzeichnung werden die Nutzungen **Badestelle** und **Liegewiese** gestrichen. Der verbliebene zu erhaltende **Baumbestand** wird konkret in der Planzeichnung festgesetzt.

Durch den Wegfall des geschützten Parks sind für die **private Grünfläche 1** im südlichen Baufeld 8 und im Baufeld 7 die Nutzung der Grünflächen, in Verbindung mit den in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen, neu zu regeln. Die seeseitige Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt in Weiterführung der Landschaftsschutzgebietsgrenze. Für die seeseitig festgesetzten **privaten Grünflächen 1, 4, 5 und 6 sowie der ehemaligen Liegewiese** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt die neue Festsetzung Streuobstwiese.

Die Planstraße E und der Weg zwischen den Baufeldern 5 und 7 wird als Privatstraße gekennzeichnet.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Verkleinerung / Präzisierung der Baufläche für die Änderungsflächen.
- Neufestsetzung der Flächennutzung für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünflächen 4-6 und ehemalige Liegewiese).

Vorbehaltlich können für die geplante Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen in den Änderungsflächen abgeleitet werden:

- Wohnnutzung wird gestärkt und die Festsetzungen werden für den Uferbereich vereinheitlicht.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Vorraussetzung ist die Klarstellung des Bestandes ohne bauliche Erweiterungen entsprechend der B-Planvorgaben, bei gleichzeitiger Anpassung der Nutzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünflächen 4-6 und ehemalige Liegewiese) an die tatsächliche Entwicklung.

Im Uferbereich ist mit der Anlage der Streuobstwiese eine Reaktion auf die Nutzung im tatsächlichen Bestand vorgesehen, die für die Ansprüche des Naturschutzes, die bisherigen Festsetzungen und die Nutzeransprüchen einen Kompromiss darstellt.

Somit ist, vor allem für den Gewässernahbereich, von der Verbesserung des derzeit vorzufindenden Bestandes auszugehen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete	NATURA-2000-Gebiete werden nicht überplant oder in ihren Schutzziele wesentlich beeinträchtigt. Verträglichkeitsvorprüfung nicht notwendig	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Na-	Im Geltungsbereich befinden sich nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes LSG Nr. 49: Insee und Heidberge	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
turdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Strauch / Baumhecken und Baumreihen)	Neuregelung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen. (Anpassung und Modifizierung der örtlichen Gegebenheiten nach Verstößen gegen die Festsetzungen)	
Nach LNatG, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Zum Erhalt festgesetzt.	Nein
Wald	Im Geltungsbereich befindet sich Wald	Nein
Artenschutz (§§42ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden aufgrund des Standortes aber nicht generell auszuschließen.	Nein, der europarechtliche Verbots-tatbestand ist nicht erfüllt
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden	Geringere Verluste der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung möglich.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Geringere versiegelte Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und damit Verringerung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. möglich. Bei ordnungsgemäßen Betrieb, Überwachung der ggf. Verschmutzungen des zur Versickerung gelangenden Oberflächenwassers zum Schutz vor schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers.	Nein Nein
Klima und Luft	Keine lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich befanden sich Kultur- oder sonstigen Güter. Der Park mit der Registrierungsnummer 1231 „Gut Bölkow“ wurde aber von der Denkmalliste gestrichen, von den Resten sind die meisten Bäume (außer 2 Exemplare – abgestimmt mit uNB) zum Erhalt festgesetzt.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Durch Anlagen und Vorkehrungen zur Versickerung, Reinigung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Maßnahmen zur Regelung der Entwässerung getroffen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Kein weiterer Verlust von Lebensräumen. Beeinträchtigungen / Störungen auf internationalen / nationalen Schutzgebiete sind aufgrund der Art der Änderungen sehr gering.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Abschirmung hat entsprechend der Festsetzungen zu erfolgen.	Nein
Biologische Vielfalt	Teilbereich eines überbauten Landschaftsraums mit hier hoher biologischer Vielfalt im Umfeld wird durch Überbauung gering verändert. Funktionale Beziehungen werden kaum weiter beeinträchtigt.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Aufgrund der geringen Änderungen entstehen kaum / keine zusätzliche Emissionen von Lärm, Geruch, Schadstoff und Licht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit	Schmutzabwasser wird dem Abwassersystem zugeführt.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Abwässern	Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Störungen), Bodenschutz (Versiegelung) auf.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: indirekt betroffen, aber nicht zusätzlich beeinträchtigt.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde beachtet. Die im B-Plan zu treffenden Festsetzungen verringern die Möglichkeiten der Flächeninanspruchnahme. Für Wohnzwecke oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Es wurden Festsetzungen der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich geändert, um die Abweichungen von den Festsetzungen durch veränderte Vorgaben des B-Planes neu zu regeln.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Nutzung und den Abweichungen von den naturschutzrechtlichen Festsetzungen des B-Planes auszugehen. Relevante Umweltbelastungen sind mit der Neuregelung nicht zu erwarten. Verbesserungen sind mit der Umsetzung der Festsetzungen für die Maßnahmefläche im Uferbereich vor allem für den Uferschutz und das Landschaftsbild zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung (GOP Stand: März 1999, Ausgleichsmaßnahmen Mai 1999, 1. Änderung Stand: April 2001) wurden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehörten u.a. folgende Maßnahmen von denen z. B. entfallen:

Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 ist mit Gebrauchsrassen-Kräuterrasen (RSM 2.4) anzulegen. Es sind insgesamt mind. 5 Stück einheimische Laubbäume (Birke – *Betula pendula*, 3 x v., Hst., StU 16 – 18 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 1 ist im ehemaligen Park bis zum Vorliegen eines Parkpflegekonzeptes der Parkbestand und die Vegetationsstruktur auf Dauer zu erhalten. Danach gilt das Parkpflegekonzept als bindend. Die Einordnung der Badestelle mit 1.000 m² Liegewiese (4 Schnitte pro Jahr) und eines 2,0 m breiten Brechsandweges ist dabei statthaft (Planstraße „E“ – Badestelle).

In der privaten Grünfläche Nr. 4 (Holunder-Brennnesselflur) ist diese im Bestand zu erhalten.

Die private Grünfläche Nr. 5 hat bis zum 2002 (2005) Bestandsschutz. Danach ist sie aus dem Bestand und mit Zusatzansaat RSM 7.1.2 zur Obstwiese mit mind. 10 Stück Hoch-

stammobst entsprechend Pflanzliste Nr. 3 (StU 7 – 8 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Stückzahl pro Sorte darf jeweils 2 Stck. nicht überschreiten.

Die private Grünfläche Nr. 6 ist der freien Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung sind mindestens 5 Gruppen mit 3 Stck. Heistern (H. 125 – 150 cm) – Eiche, Esche, Hainbuche – sowie 5 Stck. Sträuchern (leichte Sträucher, verpflanzt, H 60 – 100 cm) – Kreuzdorn, Hundsrose, Purpur-Weide – zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ein Weg mit 2,20 m Breite von der Planstraße „C“ zur Badestelle ist in Brechsand statthaft. Entlang des Weges sind mind. 10 Stück einheimische Laubbäume (StU 14 16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. In einer Breite von 2 m ist beidseitig des Weges eine maximal 3malige Mahd zulässig.

Im Baublock Nr. 7 ist in den Hausgärten im Bereich des ehemaligen Gutsparks der Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche mit max. 5 Schnitten jährlich zu unterhalten, eine Versiegelung ist nicht statthaft. Die Grundstücke sind mit einer Hainbuchenhecke (max. Höhe 1,00 m) zum Park abzugrenzen. Zwischen den Grundstücken ist ebenfalls eine Hainbuchenhecke (max. Höhe 0,80 m) statthaft. Eine Pforte zum Park ist nur in Holz (max. Breite 1,50 m, max. Höhe 1,00 m) statthaft. Soltärgeholze (max. 5 Stück Laubholz) sind pro Grundstück der Baublöcke statthaft.

Im Baublock 8 sind je Grundstück an der westlichen Grundstücksgrenze mind. 3 Stück Hochstammobst entsprechend Pflanzliste Nr. 3 (StU 12 – 14 cm) oder standortgerechte, einheimische Laubbäume (StU 14 - 16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Dazu gehörten folgende Maßnahmen von denen z.B. nicht gestrichen werden:

Die Niederschlagswässer des Gebietes sind dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten, d.h. es erfolgt keine Direkteinleitung in den Insee.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 ist eine Fläche, die landschaftsgärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und Rasen (60 %) zu gestalten ist. Wege sind zulässig.

Die private Grünfläche Nr. 6 ist als Versickerungsfläche (Retentionsfläche) naturnah mit wechselnden Wassertiefen / Böschungsneigungen und Breiten anzulegen und zu bepflanzen. Das Wasser sollte überwiegend über Gräben herangeführt werden (siehe Behandlung des Oberflächenwassers).

Ergänzt und angepasst wurde für den Wegfall von Festsetzungen:

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünflächen 4-6 und ehemalige Liegewiese) ist der jetzige Bestand in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Innerhalb der Fläche sind 61 St. Hochstammobst STU 10-12 cm zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind alte Obstsorten für Streuobstwiesen entsprechend Liste in der Begründung zu verwenden. Die Verteilung (gerechnet auf durchschnittlich 200 m² = 1 Baum) erfolgt entsprechend des Anteils der Grünflächen pro Flurstück, die Anzahl wird immer aufgerundet.

Der Verstoß gegen den Baumschutz / Rückbauforderungen im NSG werden ordnungsrechtlich außerhalb des B-Planverfahren behandelt.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereich:

- es erfolgten im B-Plan Festsetzungen zum Ausgleich (Baumpflanzungen / Uferschutz), die erhalten bleiben (siehe Schwierigkeiten)
- die Notwendigkeit einer FFH- Vorprüfung wurde geprüft. Es ist keine Vorprüfung notwendig.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

Bei der Alternativenprüfung wurden folgende Aspekte bereits berücksichtigt:

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen als Standort ist wegen der Bestandsverhältnisse und der realisierten Bauten hinsichtlich der Standortwahl alternativlos.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Für die Eingriffsbewertung wurde die Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15. 03. 1989 zur Anwendung gebracht. Dieses Modell wurde, um die Vergleichbarkeit zu erhalten, auch bei der Überarbeitung 2001 verwendet. Eine Überarbeitung der Bilanzierung zur zweiten Änderung war entsprechend der Protokollvereinbarung vom 02.02.09 (LK Güstrow, Herr Mastaler, Herr Loose, sowie Gemeinde und Amt, Herr Lübke, Herr Krüger) nicht notwendig.

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden. Eine gesonderte Erfassung bzw. Bewertung erfolgte aufgrund des geringen Umfangs und der Zielrichtung der Änderungen nicht.

Die nach der 1. Änderung angedachten Änderungen der Ersatzmaßnahmen sind nicht nachvollziehbar und werden nicht übernommen. Die bestehenden Festsetzungen bleiben erhalten.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten z.Zt. nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Im ersten und dritten Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der Wohnnutzung und Naturschutz oder Auswirkungen auf die	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

Umwelt (z. B. internationale Schutzgebiete)		
---	--	--

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur 2. Änderung über den BEBAUUNGSPLAN NR. 7 für das Gebiet „Gut Bölkow“ der Gemeinde Mühl Rosin musste für die Belange des Umweltschutzes entsprechend der gesetzlichen Regelungen eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. **Gegenstand der Betrachtung sind die Auswirkungen der 2. Änderung.** Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplans ist die Änderung des Bebauungsplanes um die bei der Neubebauung zum Teil erfolgten Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den grünordnerischen Maßnahmen neu zu regeln.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 8,40 ha (8,08 ha abzgl. 0,04 ha Weg, zuzgl. 0,36 ha Grünfläche - Maßnahmefläche).

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei kein Belang aufgrund der 2. Änderung als erheblich betroffen einzustufen ist.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind in der 2. Änderung insbesondere Festsetzungen im Uferbereich geändert worden, um die Abweichungen von den Festsetzungen des B-Planes mittels einer neuen Regelung zu heilen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen worden. Zum gewählten Standort bestehen keine Alternativen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sowie unerwartete Konflikte der Planung zu kontrollieren.

Mühl Rosin , 08.07.2009

.....
Der Bürgermeister