

## 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, zum

## Bebauungsplan Nr. 9 "Störblick" der Gemeinde Banzkow

Stand: März 2006

---

### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>4</b>
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 .....	7
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	9
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	10
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>11</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	11
3.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	11
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....	11
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	11

### **Anlagen**

Luftbild-Übersichtskarte, M. 1 : 5.000

Bestandsplan Biotope, M. 1 : 500

## 1 Einleitung

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan 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 Banzkow 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

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur sinnvollen städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Chematec-Betriebsgeländes,
- Abrundung der Funktion Wohnen im Randbereich der Ortslage, im Anschluss an den Eigenheimstandort östlich der Alten Landstraße und an das Betreute Wohnen / die KITA,
- Sicherung der gewerblichen Fläche unter Nutzung der bestehenden Standortvorteile (Gebäude, gute technische und Verkehrserschließung)
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und die Erweiterung der Gewerbeflächen.

#### Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen 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	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3, ohne Überschreitung, eingeschossige offene Bauweise	Westteil, aktuelle Nutzung Intensivgrünland, Baumgruppe, Nebengebäude, Fundamente	Ca. 6.800 m <sup>2</sup>
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet, GRZ 0,7, Überschreitung bis 0,8 möglich	Ostteil, Gewerbegebäude, versiegelter Parkplatz, Scherrasen	Ca. 2.500 m <sup>2</sup>
Planstraße B	Befestigte Anliegerstraße, Breite mit Randstreifen 6,0 m	Zwischen WA und vorhandener Planstraße A, Intensivgrünland	Ca. 500 m <sup>2</sup>

### 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)); 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-

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),
- Ausweisung 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),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (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),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung (Regionales Raumordnungsprogramm RROP Westmecklenburg, 1996) für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

- Banzkow bildet einen ländlichen Zentralort im Ordnungsraum Schwerin. Zentrale Orte sollen als Versorgungs-, Wirtschafts- und Siedlungszentren ihrer Verflechtungsbereiche entsprechend ihrer Einstufung u.a. so entwickelt werden, dass sie einen räumlichen Schwerpunkt für die über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung bilden.
- Die Ortslage Banzkow befindet sich im Vorranggebiet Trinkwassersicherung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.

Darstellungen des wirksamen F-Plans der Gemeinde Banzkow (13.02.2004) für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

- Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzkow wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der B-Plan wird unter Beachtung der geplanten Gleichrangigkeit der Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe somit 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.

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit<sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)</b>	<b>Beschreibung / Rechtsgrundlage</b>
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein	-
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein	-
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, ca. 90 m Abstand zu LSG „Lewitz“ Nein, die vorhandenen Strauchhecken im Geltungsbereich erfüllen nicht die Voraussetzungen einer geschützten Feldhecke	- VO über das LSG „Lewitz - Landkreis Parchim“ vom 23.01.1997 - Weißdornheckenabschnitte am Ost- und Nordrand des Geltungsbereichs - innerörtliche Lage, nur eine Strauchart, strukturarm – wurden als Siedlungshecke erfasst
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, geschützte Bäume befinden sich im Geltungsbereich	Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim vom 12.01.1996 Geschützte Bäume: - Bäume Nr. 1-11, 13, 14 lt. Bestandsplan (12 Hybridpappeln, Stammumfang 79-224 cm, 1 Stieleiche, Stammumfang 96 cm)

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (Ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG	Nein	Abstand zur Störwasserstraße 120 m
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume (siehe Bestandsplan)	Ja, Biotoptypen des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs im Plan- gebiet lt. Bestandsaufnahme können durch das Vorhaben beeinflusst werden: - Siedlungshecke (Weißdornhecke), - Einzelbäume Nr. 1-16 (Hybridpappeln, Eichen, Einzelaufstellung unter Kap. 7.1 in der Begründung, siehe auch oben bei Baumschutz- verordnung), - Bäume, junge Ahorn und Eichen, entlang der südlichen Grenze, - Intensivgrünland, hier Pferdeweide - Scherrasen - Gewerbegebäude mit Beet-Vorflächen, Betonstraße, befestigter Parkplatz, ruinöse Nebengebäude, Fundamentflächen <b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: nutzungsgeprägter Siedlungsbereich mit überwiegend geringer Schutzwürdigkeit, Einzelelemente wie Siedlungshecke, Baumreihe und ältere Einzel- bäume haben mittlere Schutzwürdigkeit</b> Vorkommen gefährdeter Arten: - im Wirkungsbereich keine Vorkommen gefährdeter Arten bekannt	
Boden	Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen: - Ortslage befindet sich im Bereich des Unteren Sanders, dessen Oberfläche durch Erosionsvorgänge im Pommerschen Stadium der Weichseleiszeit gebildet wurde - Im Geltungsbereich anstehend anthropogen deutlich veränderte Sand-Braunerden, geringes bis mittleres landwirtschaftliches Er- tragspotential, mittlere bis hohe Durchlässigkeit - Auf Teilflächen deutliche Eingriffe in das Bodenrelief (Bodenab- und auftrag) und in die Bodenfunktionen (Bebauung, Verdichtung, Verän- derung der Horizontabfolge) <b>Bewertung des Bodenpotenzials: siedlungsgeprägte, teilweise deutlich veränderte Böden, geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit</b>	
Grund- und Oberflächenwasser	Nein, Oberflächengewässer sind nicht betroffen Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: - Lockergesteinsgrundwasserleiter mit überwiegend nichtbindigen Deckschichten, Teufenlage des obersten Grundwasserleiters $\leq 2$ m (nach HK 50, kleinräumige Abweichungen möglich), - Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow, - Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht ge- schützt (HK 50) <b>Bewertung des Grundwasserpotenzials: hohe Bedeutung (TWSZ)</b>	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können örtlich betroffen sein: - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, - gut durchlüftete offene Bebauung, Lewitzwiesen bilden großräumiges Kaltluftentstehungsgebiet für den lokalklimatischen Ausgleich <b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspo- tenzial, geringe lufthygienische Belastung</b>	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Nein, Wirkungsgefüge, Wech- selbeziehungen sind nicht in nennenswertem Umfang betref- fen	Wirkungsgefüge können sehr um- fassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte be- schränken muss
Landschaft (Landschaftsbild)	Ja, das Vorhaben kann durch Festsetzung eines Wohnbau- und Ge-	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	werbegebietes Veränderungen des Landschaftsbildes im Ortsrandbereich hervorrufen: - Geltungsbereich gehört zur Landschaftsbildeinheit II des Landschaftsplans „Flächen zwischen den Ortslagen Banzkow und Plate“ – v.a. durch Siedlung und intensive Landwirtschaft geprägter Bereich - Kleinräumlich deutliche Veränderung von Relief und Böden - Belebung des Orts- und Landschaftsbildes durch Allee an der „Alten Landstraße“, durch Hecken sowie Baumgruppe im Geltungsbereich <b>Bewertung des Landschaftsbildes: großräumig (Landschaftsbildeinheit II) hohe bis sehr hohe Bedeutung des Landschaftsbildes, v.a. begründet durch hohe Vielfalt und charakteristische Raumabfolgen der Kulturlandschaft, kleinräumig bestehen Vorbelastungen durch die im Geltungsbereich vorhandene und benachbarte neuartige Bebauung</b>	
Biologische Vielfalt	Nein, biologische Vielfalt nicht nennenswert betroffen	-
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, aufgrund der Ortsbezogenheit des B-Plans und der geplanten Festsetzung von Baugebieten können Einwohner betroffen sein	- die örtliche Lebensumwelt ist v.a. geprägt durch die für Wohnen und Naherholung bevorzugte Lage an der Lewitz - günstige lufthygienische Verhältnisse für Wohnen und Erholung, relevante Quellen für Luftbelastung (Stallanlagen) sind mehr als 2 km entfernt - ruhiger Teilbereich ohne relevante Verkehrslärmbelastung
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein	-
Vermeidung von Emissionen	Nein, durch die Festsetzung eines Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes (nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören) sind relevante Emissionen nicht zu erwarten	-
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, durch die Festsetzungen kann sich das Abwasseraufkommen erhöhen, Aufgrund der Lage in der TWSZ III besteht eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers im Hinblick auf die Versickerung von oberflächlich anfallendem Niederschlagswasser	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung) - Banzkow verfügt über ein zentrales Abwassersystem für Schmutzwasser mit Anschlusspflicht für den Bereich des Plangebietes, Entsorgungspflichtiger ist der ZV Schweriner Umland, Sitz in Plate - Für Beseitigung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers gelten besondere Verbote und Nutzungsbeschränkungen wegen der Lage in der TWSZ III, engere Schutzzone (siehe Kap. 2.2)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, durch die Festsetzungen kann sich das Aufkommen an Siedlungsabfällen erhöhen	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung) - Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet entspr. der Abfallentsorgungssatzung des LK Parchim durch einen Entsorgungsbetrieb ist sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien / effi-	Nein	-

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
ziente Nutzung von Energie		
Darstellungen von Landschaftsplänen	Ja, Landschaftsplan (LP) für die Gemeinde Banzkow vom November 2001	- Daten des Landschaftsplan wurden zur Beschreibung des Umweltzustands herangezogen. Aufgrund der örtlich konkreten Verhältnisse ergaben sich v.a. folgende Abweichungen:  - Die Bestandsdarstellungen des Landschaftsplans (extensive Frischweide, geschützte Strauchhecken) für den Geltungsbereich entsprechen teilräumlich nicht dem aktuellen Stand. Der Bestandsaufnahme für den B-Plan liegt der Bestand Herbst 2004 zugrunde.
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-
Erhaltung der bestmöglichen 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	Nein, Wechselwirkungen sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden	-

<sup>1</sup> 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 Verträglichkeitsprüfung.

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

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange (vgl. Kap. 2.1) erfolgt in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Geplante Fällung von 12 unter die Baumschutzverordnung fallenden Hybridpappeln. Die bis zu 25 m hohen Pappeln (Baumart mit hoher Windbruchgefährdung wegen des flachen Wurzelsystems) stellen bereits derzeit eine potenzielle Gefahrenquelle für das vorhandene Gewerbegebäude dar und sind bei einer geschätzten Reststandzeit von 10 bis 20 Jahren nicht geeignet, als Großgrün in dem geplanten Wohngebiet zu verbleiben.  Die Baumgruppe wirkt sich als Großgrün örtlich positiv prägend auf das Landschaftsbild aus. Der Biotopwert der standortfremden Art ist jedoch gering.	Ja

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Verlust von Rasen- und Intensivgrünlandflächen und Bäumen (zusätzlich zu den nach Baumschutz-VO geschützten Bäumen noch Fällung von 3 Jungbäumen im Geltungsbereich und von 4 Jungbäumen an der Grenze des Geltungsbereichs geplant) durch Umwandlung in ein Wohngebiet (lockeres Einzelhausgebiet), incl. Bau von Garagen und Stellflächen, und durch Erweiterung von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung  Erhalt der Hecken-Biotope mit mittlerer Bedeutung für den Biotopschutz	Ja
Boden	Die örtlich anstehenden Böden können in einem Umfang bis zu 30% der Fläche im WA und bis zu 80% im GEe, zuzüglich der geplanten Straße B überbaut werden (ca. 3000 m <sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung über den Bestand hinaus möglich). Auf den verbleibenden Flächen können Grün- und Gartenflächen angelegt werden. Auf den überplanten Flächen werden die Funktionen des Bodens (Regulation, Regeneration, Lebensraum) zusätzlich zur Vorbelastung weiter beeinträchtigt.	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.  Grundwasser kann indirekt beeinträchtigt werden, durch geringe Verminderung von Flächen mit Vermögen zur Grundwasserneubildung, durch geringe Erhöhung von versiegelten Flächen mit Verlust des Wasserrückhaltevermögens.  Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gelten Einschränkungen wegen der TWSZ III (siehe unter Abwasser).  Einzelbetriebliche Zulassungsvoraussetzungen bezüglich des Gewässerschutzes sind bei Ansiedlungen im geplanten GEe im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu klären.	Nein
Klima und Luft	Geringfügige Vergrößerung des urbanen kleinklimatischen Belastungsraums, Verminderung kleinklimatisch ausgleichender Freiräume nur unwesentlich	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Verlust von grünlandbestimmter Freifläche am Siedlungsrand mit positiv prägender Gehölzgruppe. Erhalt der für das Siedlungsbild positiv bedeutsamen Heckengehölze.	Ja
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung (Erholung, Wohnumwelt)	Entsprechend dem Charakter des geplanten Baugebietes als allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet hat der Schutz der Wohn- und Lebensqualität eine hohe Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität benachbarter Gebiete entstehen nicht.  Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung für das Pumpwerk wurde festgestellt, dass es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschlusszwang an das Kanalisationssystem sichergestellt.  Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser aus dem WA, dem GEe und von der Planstraße sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TWSZ III zu beachten.  Für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.  Die neue Straße „B“ ist über Mulden zu entwässern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	- ist durch Pflicht zur Übergabe an den Entsorgungspflichtigen sichergestellt, die Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist durch die ausreichende Bemessung der Planstraße gegeben	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Darstellungen des Landschaftsplans	<p>Von den Darstellungen des Landschaftsplans bezüglich der Ziele und Maßnahmen wird abgewichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in der Karte 16 des LP „Landschaftsentwicklung“ dargestellten Ziele und Maßnahmen (hier: „Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung“) wurden im Gebiet des Geltungsbereichs nicht in den F-Plan übernommen – dort Darstellung als gemischte Baufläche. Sie werden damit auch nicht Grundlage des aus dem F-Plan zu entwickelnden B-Plans.</li> </ul> <p>(Hinweis: Das genannte Ziel ist im LP sehr großräumig dargestellt, so dass Abweichungen im einzelnen die Zielerreichbarkeit insgesamt aus diesem Grunde nicht gefährden.)</p>	Nein

### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: hier nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es wird ein bereits durch Gewerbe vorgeprägter Standort genutzt. Für Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen. Auf wesentliche Ergebnisse wird unter Kap. 2.3 näher eingegangen.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der städtebaulichen Situation im Plangebiet auszugehen. Relevante Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind von diesen Flächen bei Fortführung der Nutzung nicht zu erwarten.

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die in der Begründung unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich dargelegten Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im folgenden in verkürzter Darstellung wiedergegeben, ergänzt um Maßnahmen für solche Umweltbelange, die nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

#### Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

- Unter Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der umliegenden und der geplanten Wohnbebauung erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem das Wohnen störende Nutzungen wie Einzelhandel, Tankstelle, Vergnügungsstätten und selbständige Lagerplätze nicht zulässig sind.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen (§§ 19g-I WHG, § 20 LWaG, DIN-Normen) zu beachten.
- Bei der gewerblichen Zulassung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ist die Lage in der TWSZ III besonders zu beachten.

- Zum Schutz des Grundwassers in der TWSZ III bedarf die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Einzelfall der Zulassung einer Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen in der TWSZ durch die Wasserbehörde.
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.
- Der Minderung von Auswirkungen auf den Boden und das Landschaftsbild dient die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit GRZ 0,3, ohne Überschreitung, bei dem Allgemeinen Wohngebiet sowie die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,7 m im Gewerbegebiet (Orientierung am Bestand).
- Zur Erreichung eines geordneten Ortsbildes entlang der Alten Landstraße sind in dem Baufeld 1 Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen der Alten Landstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Die Verkehrsflächen wurden im Zuge der Entwurfsdiskussion so verändert, dass bei der gebotenen Erreichbarkeit aller geplanten Baugrundstücke der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten wird. Zwischen dem Wohn- und dem Gewerbegebiet wird straßenbegleitend ein Grünstreifen mit Gehölzen angelegt.
- Die gut entwickelte Stieleiche (Baum Nr. 13) ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die einschlägigen Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung, der RAS-LP 4 und der DIN 18920 sind zu beachten. Zu den zu erhaltenden Bäumen am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist mit den Baugrenzen ein Abstand von 5 m einzuhalten.
- Die Bauausführung ist so zu terminieren, so dass die Baufeldfreimachung mit zerstörenden Eingriffen in die Vegetationsbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März vorgenommen wird (§ 34 (3) LNatG).

#### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Biotopflächen:

- Anlage und Bepflanzung der privaten Grünflächen 1 und 2 neben den Planstraßen,
- Renaturierung von 2.500 m<sup>2</sup> Ackerland an der Mirower Straße, einschließlich der Anpflanzung einer dreireihigen Feldhecke auf der Fläche,

Maßnahmen zum Ausgleich von Baumfällungen:

- Anpflanzung von 8 Stück Linden im Geltungsbereich,
- Anpflanzung von 17 Stück Linden an der „Alten Landstraße“
- Anpflanzung von 10 Stück Birken an Straße Plate – Sukow,
- Anpflanzung von 4 Stück Winterlinden in Mirow.

## **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 Äbwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage von Geräuschmessungen zur Bewertung von Auswirkungen der benachbarten Pumpenanlage der AGP Plate auf das geplante Wohngebiet (GEO Projekt Schwerin, April 2005),
- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),

#### 3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

#### 3.3 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 Einhaltung der einschlägigen Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung, der RAS-LP 4 und der DIN 18920.	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation
Kontrolle bei den zu erhaltenden Bäumen am südlichen Rand des Geltungsbereichs, ob mit den Baumgrenzen ein Abstand von 5 m eingehalten wurde.	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation sowie Unterrichtung durch die Naturschutzbehörde entspr. § 4 (3) BauGB
Kontrolle, ob Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt wurden	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation
Kontrolle des ordnungsgemäßen Zustandes der Abschirmung gegen Lärmimmissionen am Pumpwerk an der Stör	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation

#### 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 9 „Störblick“ der Gemeinde Banzkow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öff-

fentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer Flächengröße von ca. 1,175 ha.

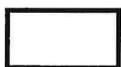
Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange „nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume, Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch, sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Darstellungen des Landschaftsplans“ betroffen, wobei die Auswirkungen auf geschützte Bäume, Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden und Landschaftsbild als erheblich einzustufen sind. Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird die Grundflächenzahl mit 0,3 bei eingeschossiger Bauweise für das Wohngebiet und mit 0,7 bei maximaler Traufhöhe von 6,7 m für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt; es werden Begrünungen der Freiflächen im WA vorgenommen und wertvolle Biotope erhalten. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere ein Schalltechnisches Gutachten, eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen sind Kontrollen bezüglich des Baumschutzes, des Einbaus versickerungsfähiger Bodenbeläge und des ordnungsgemäßen Zustandes der Lärmschutzeinrichtungen beim Pumpwerk an der Stör vorgesehen.

Satzung der Gemeinde Banzkow über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Störblick" in der Ortslage Banzkow westlich der Alten Landstraße

Umweltbericht - Luftbild-Übersichtskarte



Geltungsbereich B-Plan Nr. 9



Maßstab 1:5.000



**Satzung der Gemeinde Banzkow über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Störblick"**  
(westlich der Alten Landstraße, Flurstücke 516/4 und teilweise 516/9 der Flur 1, Gemarkung Banzkow)

**Bestandsplan**

