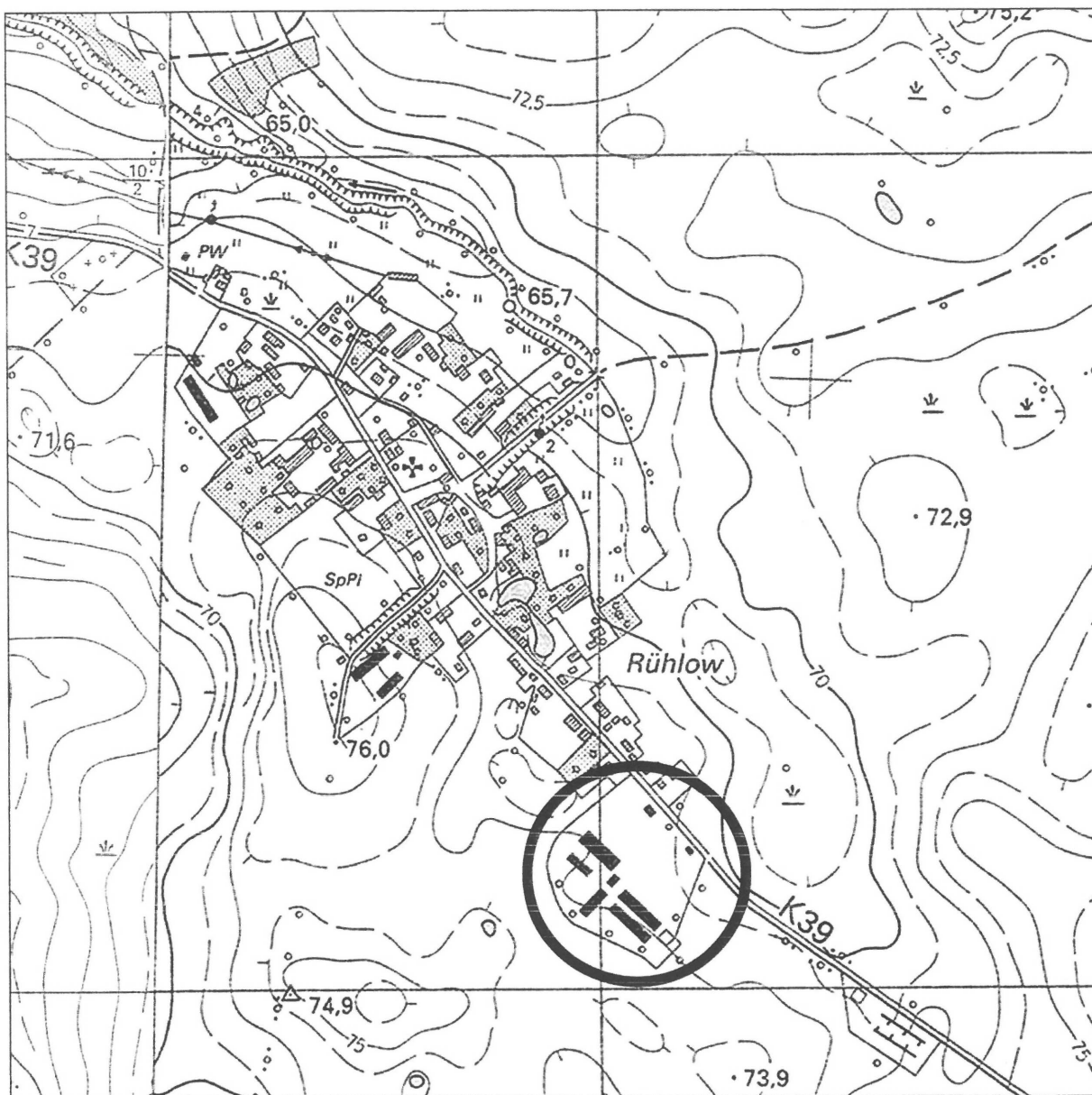




GEMEINDE SPONHOLZ – LANDKREIS MECKLENBURG STRELITZ

Bebauungsplan „Dorfgemeinschaft Rühlow“

Auftraggeber: Gemeinde Sponholz
vertreten durch das Amt Neverin
Dorfstrasse 36
17039 Neverin

Auftragnehmer: A&S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
August – Milarch – Strasse 1, 17033 Neubrandenburg
Postfach 400129, 17022 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 581020, Fax 0395 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Bearbeitung: Dipl. -Ing. R. Nietiedt
Dipl. -Ing. U. Schürmann

Datum: 17.04.2008



GEMEINDE SPONHOLZ – LANDKREIS MECKLENBURG STRELITZ Bebauungsplan „Dorfgemeinschaft Rühlow“

Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht (§ 2a und § 9 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Sponholz
vertreten durch das Amt Neverin
Dorfstrasse 36
17039 Neverin

Auftragnehmer: A&S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
August – Milarch – Strasse 1, 17033 Neubrandenburg
Postfach 400129, 17022 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 581020, Fax 0395 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Bearbeitung: Dipl. –Ing. R. Nietiedt
Dipl. –Ing. U. Schürmann

Datum: 17.04.2008

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Planungsgrundlagen / Entwicklungsgebot
- 1.3 Lage / Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereiche

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Örtliche Bauvorschriften
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Grünkonzept / Ausgleichsmaßnahmen
- 2.7 Flächenbilanz
- 2.8 Hinweise aus der Beteiligung der Behörden

3.0 UMWELTBERICHT

- 3.1 Einleitung
 - 3.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens
 - 3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
- 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 3.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 3.2.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 3.2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 3.2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 3.2.4.1 Ermittlungen des Kompensationsbedarfes
 - 3.2.4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation
 - 3.2.4.3 Bilanzierung
 - 3.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3.3 Zusätzliche Angaben
 - 3.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.3.3 Zusammenfassung



1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sponholz hat am 8.06.2005 den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes „Dorfgemeinschaft Rühlow“ für das Gebiet der Gemarkung Rühlow, Flur 2, Flurstück 51/4 gefasst.

Die Flächen wurden bis zur Wende landwirtschaftlich genutzt (ehemals Schweineaufzuchtanlage der LPG Tierproduktion Neubrandenburg). Nach der Wende wurde die Nutzung aufgegeben, Verfall und Verwilderung waren die Folge. 2004 hat die Dorfgemeinschaft für ländliches Brauchtum Rühlow e. V. das Flurstück erworben, um es als Verbandssitz, Ausstellungs- und Veranstaltungsort zu nutzen und umzugestalten.

Das Flurstück liegt im Außenbereich; zur Schaffung von Baurecht bestand Planungsbedarf. Der Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung im Gebiet regeln.

1.2 Planungsgrundlagen / Entwicklungsgebot

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung.

Kartengrundlage

Auszug Liegenschaftskarte, Gemarkung Rühlow, Flur 2 (Amt Neverin vom 5.10.2006).

Sonstige Grundlagen

- vorliegende Planungen (Flächennutzungsplan, Dorferneuerungsplan)
- sonstige Zuarbeiten, Abstimmungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sponholz verfügt seit dem 05.09.2005 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (gemeinsamer Flächennutzungsplan des Planungsverbandes

Mecklenburg Strelitz – Ost). Der Ortslage Rühlow sind Darstellungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zugeordnet worden.

Rühlow verfügt über eine Abrundungssatzung. In den Geltungsbereich der Satzung nicht mit einbezogen wurden die Stallanlagen am Ortsrand, die heute von der Dorfgemeinschaft genutzt werden. Das Gebiet ist somit in die vorhandene Ortslage mit zu integrieren.

Im Flächennutzungsplan wurden die ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen am südlichen Ortsrand mit in die Darstellungen über Bauflächen einbezogen. Die Absichten der Dorfgemeinschaft wurden erläutert. Es sind verschiedene Nutzungen vorgesehen und von einem Gäste- und Besucherpotential aus der gesamten Region war auszugehen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, das Gebiet in die vorhandenen gemischten Dorfstrukturen mit zu integrieren und den Flächen mit den ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen am Ortsausgang nach Kublank Darstellungen von gemischten Bauflächen zuzuordnen.

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt; das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

1.3 Lage / Räumlicher Geltungsbereich

Rühlow ist heute ein Ortsteil der Gemeinde Sponholz, die Gemeinde Sponholz liegt im Ordnungsraum der Stadt Neubrandenburg. Die Entfernung zur Stadt beträgt ca. 8 km.

Rühlow ist über die ca. 4 km entfernte, nordwestlich der Ortslage liegende, Bundesstrasse B 197 sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden; Rühlow liegt ca. 1,5 km südlich der A 20. Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage, am Ortsausgang nach Kublank und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten von der Dorfstraße
- im Südwesten / Süden und Westen von Ackerflächen
- im Nordwesten / Norden von der bebauten Ortslage (Wohnnutzungen).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 2,43 ha.

Mit Aufstellungsbeschluss war die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 51/4 der Flur 2, Gemarkung Rühlow beschlossen worden. Im Verfahren hat sich herausgestellt, dass das durch die Dorfgemeinschaft genutzte Gelände auch Teilflächen des südlich angrenzenden Flurstückes 51/3 mit umfasst. Es handelt sich dabei um Randflächen, die mit zur Anlage gehören bzw. um Flächen, die bei Veranstaltungen zum Parken genutzt werden. Mit dem Eigentümer dieses Grundstücks wurden ein Flächentausch bzw. Nutzungsrechte vereinbart. Für die Inanspruchnahme der Flächen hat die Dorfgemeinschaft dem Eigentümer Teilflächen im Norden des Flurstücks 51/4 zur Verfügung gestellt.

Das B-Plangebiet wird in den Grenzen des von der Dorfgemeinschaft genutzten Geländes, einschließlich der zeitweilig genutzten Parkflächen, ausgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst somit Flächen folgender Flurstücke der Flur 2 / Gemarkung Rühlow:

- Flurstück 51/4
- Flurstück 51/3.

1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Auf dem Gelände sind bereits umfangreiche Maßnahmen durchgeführt worden.

Zwei Stallgebäude wurden komplett abgebrochen. Mit Hilfe der LEADER Förderung sind Gebäude erneuert worden. An der Zufahrt ist die Schmiede und ein kleiner Abstellschuppen ausgebaut worden; auf den hinteren Flächen wurde ein Stallgebäude zum Vereinshaus umgebaut. In Nachbarschaft des Vereinsgebäudes sind weitere Anlagen entstanden (Kuchenbude, Mudders Kük). Die Freiräume sind als Rasenflächen angelegt.

Im Südwesten, Süden wurden an der Grundstücksgrenze Erdwälle errichtet und z. T. auch bepflanzt. Die ehemaligen Güllebehälter sind entleert worden und übernehmen heute die Funktion eines Löschwasserbehälters. Im südlichen Teil befinden sich noch 2 alte Stallanlagen, die zu einem Ausstellungskomplex ausgebaut werden sollen.

In Rühlow werden bereits regelmäßig Feste durchgeführt. Das Dreschfest ist inzwischen zu einem Besuchermagnet geworden. Im Oktober 2006 wurde erstmalig ein Herbstmarkt organisiert (mit Vorführungen und Markttreiben).

Trinkwasserseitig erfolgt die Versorgung aus dem Wasserwerk Rühlow; der Anschlusspunkt für die Erschließung des Plangebietes befindet sich im Rühlower Damm (FS 27/6, Flur 2). Die gesamte Ortslage (einschließlich des Plangebietes) liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rühlow. Zentrale Abwasserentsorgungsanlagen sind nicht vorhanden; die Entsorgung erfolgt dezentral (abflusslose Sammelgrube, biologische Kleinkläranlagen oder Mehrkammerabsetzanlagen mit Überlauf in bestehende Regenleitungen oder Grundstücksversickerung auf den privaten Grundstücken. In den nächsten 15 Jahren ist für die Ortslage Rühlow auch keine abwasserseitige Erschließung vorgesehen.

Das Plangebiet wird von einer Rohrleitung geschnitten, die in den Schacht an der Straße nach Kublank führt. Das Regenwasser fließt von hier aus weiter in den Vorfluter 46 Z 05.

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtsverbindlichen Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; FFH – und Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen erfasst; Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Nutzung am südlichen Ortsrand von Rühlow festsetzen, die Planungsabsichten der Dorfgemeinschaft sind maßgebend. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzung als Mischgebiet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die als Festwiese bzw. Festplatz genutzten Flächen sollen als Grünflächen festgesetzt werden.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. In Abs. 2 und 3 desselbigen Paragraphen sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO können allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen auch ausgeschlossen werden.

Im gesamten Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, mit einer Verkaufsraumfläche von insgesamt maximal 400 m² zugelassen. Diese Einschränkungen werden für notwendig befunden, da der Gemeinde Sponholz nach Regionalem Raumordnungsprogramm keine zentralen Funktionen zugeordnet worden sind und sich die Entwicklung am Eigenbedarf zu orientieren hat. Die Stadt Neubrandenburg übernimmt als Oberzentrum entsprechende Versorgungsfunktionen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Summe der Verkaufsraumflächen nicht >400m² sein darf.

Im Plangebiet werden Tankstellen nicht zugelassen. Gemäß Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil Schutzgebiet für Grundwasser (DVGW Arbeitsblatt W 101), soll die Zone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Gefährlich und nicht tragbar sind unter anderem Umschlag- und Vertriebsstellen für Dieselöl und alle übrigen wassergefährdenden Stoffe.

Nach § 17 BauNVO ist für ein Mischgebiet die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,6 vorgegeben. Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl abweichend von dieser

Regelung mit 0,3 bestimmt, um eine dem Standort angemessene Bebauungsdichte (lockere Bebauung in Anpassung an die vorhandenen dörflichen Strukturen) zu erreichen.
In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich eingeschossige Bebauungen.
Im Mischgebiet sollen ebenfalls nur eingeschossige Bebauungen zulässig sein.

2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird für das Mischgebiet an der Dorfstrasse die offene Bauweise festgesetzt. Im hinteren Mischgebiet wird die abweichende Bauweise gestattet. Die vorhandenen Baukörper überschreiten hier bereits eine Länge von 50 m, es sollen Längen > 50 m zulässig sein.

Vorgegeben werden zusammenhängende Baufelder. An der Dorfstrasse wird das Baufeld parallel zur Straße ausgegrenzt (in Flucht der vorhandenen straßenseitigen Fassade der Schmiede mit einer Tiefe von 15 m und in einem Abstand von 30 m zum Südgiebel der Schmiede). Bei der Ausgrenzung des Baufeldes war die vorhandene Rohrleitung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden Leitungsrechte festgesetzt.

Für das hintere Baufeld werden zur freien Landschaft mindestens 10 m Abstände vorgegeben.

Die als Festwiese / Festplatz genutzten Flächen zwischen den Baufeldern werden als Grünfläche in der Zweckbestimmung „Festwiese“ festgesetzt.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Landesbauordnung M-V sind die Gemeinden ermächtigt, örtliche Bauvorschriften erlassen zu können. Die über LEADER Förderung ausgebauten baulichen Anlagen sind farblich in den Tönen Rot und Blau gestaltet worden. Das Ausstellungsgebäude soll in gelber Farbgebung gestaltet werden. In die Satzung sollen Vorschriften zur Fassadenfarbe aufgenommen werden.

2.5 Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen stadttechnischen Systeme gegeben. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Dorfstraße.

Im Plangebiet sollen die vorhandenen Wegeführungen im nördlichen Teil (Festwiese) festgeschrieben werden, im südlich gelegenen Mischgebiet soll die Wegeführung offen gehalten sein.

Bei Veranstaltungen und Märkten werden die südlich an das Gelände angrenzenden Flächen zum Parken genutzt. Mit dem Eigentümer sind entsprechende Nutzungsrechte vereinbart worden. Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die Flächen werden in der Zweckbestimmung als Mischverkehrsflächen bzw. Parkflächen bestimmt.

2.6 Grünkonzzept / Ausgleichsmaßnahmen

Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Gebietsteile sind gemäß § 8 LBauO zu begrünen und als private Grünflächen zu erhalten. Die Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile des Baugrundstücks, d.h. Teil der Bauflächen. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Als Grünflächen festgesetzt werden die zwischen den beiden Baufeldern liegenden Flächen, die von der Dorfgemeinschaft als Festwiese bzw. Festplatz genutzt werden. Diese Nutzung soll verbindlich festgesetzt werden.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen

Die Pappeln am Rand des Plangebietes sollen erhalten werden. Auf Grund ihres Alters und der steigenden Bruchanfälligkeit ist der Zustand der Gehölze regelmäßig zu überprüfen.

Wenn die Pappeln gefällt werden müssen, weil die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist, soll am Rand des Plangebietes eine zweireihige Pflanzung aus vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Je 15 m Pflanzstreifen ist ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

Der Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze beträgt 2 m. Als Reihenabstand und als Abstand in der Reihe wurde 1 m festgesetzt.

Die mit A 1 und A 2 gekennzeichneten Flächen, zwei Lücken im Pappelbestand sind als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB bereits in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen. Außerdem ist der sehr lückige Gehölzbestand auf dem Wall im Süden des Plangebietes (Fläche A 3) zu ergänzen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume (Pflanzqualität Heister Höhe 175 - 200 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Pflanzqualität: leichte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Syringa vulgaris	Flieder (nicht in den Ausgleichsflächen)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball.

2.7 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	2,43 ha	100%
Mischgebiet	1,26 ha	51,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,18 ha	7,4 %
• Mischverkehrsfläche	0,11 ha	
• Parkfläche	0,07 ha	
Grünflächen (Festwiese)	0,76 ha	31,3 %
Anpflanzflächen	0,23 ha	9,5 %

2.8 Hinweise aus der Beteiligung der Behörden

Wasserwirtschaft

- Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein Können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.
- Das anfallende Abwasser ist dem Beseitigungspflichtigen (WAZ Friedland) zur Abfuhr zu überlassen. Niederschlagswasser darf der Sammelgrube nicht zugeleitet werden.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Altlasten altlastverdächtige Flächen

Altlasten und / oder altlastverdächtige Flächen sind nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg Strelitz, Umweltbezogenen Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Denkmalschutz

Gegenwärtig sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wasser- und Bodenverband „Landgraben“

Bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers in den verrohrten Abschnitt des Gewässers 46 Z 5 ist die Begrenzung des hydraulischen Querschnitts der vorhandenen Betonrohrleitung DN 300 des verrohrten Grabenabschnittes zu berücksichtigen.

Flughafen Neubrandenburg – Trollenhagen

Das Gebiet liegt an einer Nebeneinflugschneise des Flugplatzes Neubrandenburg – Trollenhagen; mit einer entsprechenden Lärmbelastung ist zu rechnen.

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für die nicht im Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegenden bebauten Flächen am Ortsausgang nach Kublank soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Flächen werden von der Dorfgemeinschaft "ländliches Brauchtum" als Vereins-, Veranstaltungs- und Ausstellungsort genutzt. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Mischgebiet und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Festwiese / Festplatz.

In Anlehnung an die vorhandenen Ortsstrukturen erfolgen Festsetzungen einer GRZ – 0,3 und einer eingeschossigen Bebauung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; es sollen die Möglichkeiten von Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Mit dem Bebauungsplan wird diesen Grundsätzen entsprochen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Es handelt sich um ein vorhandenes bebautes Gebiet in dem ergänzende Baumaßnahmen beabsichtigt sind.

Hinsichtlich einwirkender Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Fachplanungen:

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte enthält für das Plangebiet keine Darstellungen. Die Sanierung bestehender Bausubstanz und die Umnutzung von bebauten Flächen entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz Ost ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Landwirtschaftsplan liegt für das Gebiet der Gemeinde Sponholz nicht vor.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Mensch:

Gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen besonders schutzbedürftig. Hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit lassen sich die Siedlungsflächen in 4 Gruppen einteilen:

1. Bauflächen mit sehr hoher Schutzbedürftigkeit:
Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Krankenhaus, Schule, Kindergarten
2. Siedlungsflächen mit hoher Schutzbedürftigkeit:
Wohnbauflächen, Erholungsflächen wie Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen
3. Bauflächen mit mittlerer Schutzbedürftigkeit:
Mischgebiete, Dorfgebiete, Sonstige Sondergebiete
4. Bauflächen mit geringer Schutzbedürftigkeit:
Gewerbegebiete, Kerngebiete.

Die Bauflächen im Plangebiet sind den Siedlungsflächen mit mittlerer Schutzbedürftigkeit zuzuordnen. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Wohngrundstücke (Flächen mit hoher Schutzbedürftigkeit), im zentralen Ortsbereich sind gemischte Strukturen (Flächen mit mittlerer Schutzbedürftigkeit) vorhanden.

Die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen wird in erster Linie durch Lärm beeinträchtigt. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen sind die folgenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Grundlage der Bewertung:

	tags	nachts
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	40 bzw. 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Besondere Wohngebiete	60 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Dorfgebiete / Mischgebiete	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)

Vom Charakter her sind die angrenzenden vorhandenen Flächen Allgemeinen Wohngebieten bzw. Dorfgebieten zuzuordnen. Die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander ist gegeben.

Auf Grund der Lage an einer Nebeneinflugschneise des Flugplatzes Neubrandenburg – Trollenhagen ist mit entsprechenden Lärmbelastungen zu rechnen. Das Plangebiet dient nicht vorwiegend der Wohnnutzung; schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Biotoptypen erfasst:

2.3.3 Baumhecke

Der Standort der ehemaligen Stallanlagen ist von einer Baumhecke aus älteren Pappelhybriden umgeben, die nicht zu den geschützten Biotopen gehört.

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

14.5.3 Ländlich geprägtes Dorfgebiet

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt

14.11.3 Brachfläche der Dorfgebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden. FFH-Gebiete werden nicht berührt.

Der Anteil der Vegetationsfläche beträgt gegenwärtig ca. 2,05 ha bzw. 84,0 %.

Die mit der Festsetzung maximal mögliche Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf ca. 1,92 ha bzw. ca. 79 %. Der Rückgang betrifft ausschließlich Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial. Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht zu erwarten. Wenn der Pappelbestand am Rand des Plangebietes auf Grund der Gefährdung der Verkehrssicherheit gefällt werden muss, stellt diese Maßnahme keine Auswirkung der Planung dar.

Schutzgut Boden:

Der Boden ist infolge der langjährigen baulichen Nutzung stark anthropogen vorbelastet. In den vergangenen Jahren sind Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Gegenwärtig sind ca. 0,31 ha bzw. 13 % des Plangebietes versiegelt.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3) wird die Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO um 50 % unterschritten. Wenn dieses Maß vollständig ausgenutzt wird, kann insgesamt eine Fläche von ca. 0,44 ha überbaut und versiegelt werden. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 18 %.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Wasser, Klima / Luft, Landschaft** sowie **Kultur- und Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

3.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Zimmer 3.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

- Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 0,13 ha bzw. 5 %
- Reduzierung der Vegetationsfläche um 0,13 ha bzw. 5 %.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die geplanten Baumaßnahmen werden zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen.

3.2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die zusätzliche Versiegelung und die Reduzierung der Vegetationsfläche, aber auch die Aufwertung des Ortsbildes.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles weder vermeiden noch verringern. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch die Inanspruchnahme von anthropogen vorbelasteten Flächen, auf denen in den letzten Jahren Entsiegelungen vorgenommen wurden, minimiert. Dies trifft auch auf die Auswirkungen durch die Reduzierung der Vegetationsfläche zu, da davon ausschließlich Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial betroffen sind.

Im B-Plan werden Pflanzgebote zur Ergänzung der randlichen Eingrünung festgesetzt. Die Pflanzgebote auf den Flächen A 1 und A 2 zur Schließung der Lücken im Pappelbestand sowie auf der Fläche A 3 zur Ergänzung des geringen lockeren Bewuchses auf dem Erdwall stellen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB dar.

3.2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsfläche umfasst 1.280 m².

Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Für die Ergänzung des Bewuchses auf der Fläche A 3 werden 75 % der Gesamtfläche von 472 m², also 354 m² angesetzt.

3.2.4.1 Ermittlungen des Kompensationsbedarfes

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

	Biotoptyp	Flächenver- brauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1.280	1	(1,5+0,5)x0,75	1.920
Kompensationsflächenbedarf gesamt					1.920

3.2.4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anpflanzen von Gehölzen auf den Flächen A 1 und A 2	348	2	3	1	1.044
2. Ergänzung des Gehölzbestandes auf der Fläche A 3	354	2	3	1	1.062
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)					2.106

3.2.4.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß 3.2.4.1 = 1.920 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 3.2.4.2 = 2.106 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme größer ist als der Biotopwert vor der Maßnahme.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen somit ausgeglichen.

3.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan überplant eine bereits bebaute Fläche am Rand der Ortslage Rühlow, die sich im Eigentum der Dorfgemeinschaft für ländliches Brauchtum Rühlow e.V. befindet und bereits für Veranstaltungen des Vereins genutzt wird, so dass Alternativen zum Standort nicht gegeben sind. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht geschaffen werden. Die als Festwiese genutzten Grünflächen und die vorhandenen Verkehrsflächen sollen erhalten werden. Somit ergeben sich auch für die städtebauliche Lösung keine Alternativen.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

3.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.3.3 Zusammenfassung

Für das Veranstaltungsgelände der Dorfgemeinschaft für ländliches Brauchtum Rühlow e.V. am südlichen Ortsrand von Rühlow wird der Bebauungsplan "Dorfgemeinschaft Rühlow" aufgestellt.

Das 2,43 ha umfassende Plangebiet gliedert sich in 1,26 ha Mischgebiet, 0,23 ha Anpflanzflächen, 0,18 ha Verkehrsfläche und 0,76 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese".

Detaillierte Angaben zur Planung sind Punkt 2.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthält Punkt 3.1.1 des Umweltberichts.

Da ortsspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet. Sie sind einschließlich ihrer Berücksichtigung in Punkt 3.1.2 dargelegt. Die Umnutzung bebauter Flächen entspricht somit den naturschutzfachlichen Zielen für die Siedlungsentwicklung.

Punkt 3.2 des Umweltberichts enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Folgendes ist besonders hervor zu heben:

- Mit den Wohnbauflächen dominieren im Umfeld des Plangebietes die Flächen mit einer hohen Schutzbedürftigkeit.
- Das Plangebiet umfasst mit den bebauten Flächen im Südwesten und den Grünflächen im Nordosten Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial.
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Der Standort ist durch ältere Pappelanpflanzungen eingegrünt.

Zu den Auswirkungen der Planung gehören im Wesentlichen:

- Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 0,13 ha bzw. 5 % des Plangebietes.
- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich auf ca. 1,92 ha bzw. 79 % der Gesamtfläche. Ein Eingriff in den Gehölzbestand ist nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die Versiegelung und die Reduzierung der Vegetationsfläche, aber auch die Aufwertung des Ortsbildes.

Im Punkt 3.2.3 werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben:

- Die zusätzliche Versiegelung lässt sich weder vermeiden noch ausgleichen. Durch die Inanspruchnahme der durch menschliche Einflussnahme überformten Flächen werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft verringert.
- Die randlichen Gehölzpflanzungen werden um ca. 700 m² ergänzt.
- Wenn die Pappeln aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, sollen als Ersatz einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde als Punkt 3.2.4 in den Umweltbericht eingefügt, da gemäß § 1 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und des Gesamtumfangs der Kompensation zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A 1, A 2 und A 3 ausgeglichen wird.

In Punkt 3.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten wird erläutert, dass Alternativen zum Standort sowie zur städtebaulichen Lösung nicht möglich sind.

Als technisches Verfahren bei der Umweltprüfung wird in Punkt 3.3.1 die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) genannt.

Die Umweltüberwachung (Punkt 3.3.2) umfasst die Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen.