

Gemeinde SUKOW - LEVITZOW

LANDKREIS GÜSTROW

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sukow – Marienhof „Am Anger“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

Auftraggeber:

Gemeinde Sukow - Levitzow
Amt Mecklenburgische Schweiz
Von-Pentz-Alle 7
17166 Teterow

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
PF. 400 129, 17022 Neubrandenburg
fon: 0395/581020; fax: 0395/5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de;
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, November 2006



Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sukow – Marienhof „Am Anger“

0.0 Vorbemerkungen

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Sukow – Marienhof „Am Anger“ ist am 25. Februar 1997 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Flurstück 62, das inzwischen in Flurstück 62/1, 62/2 und 62/3 geteilt wurde. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist zur Entwicklung einer Wohnbaufläche festgesetzt. Hier sind bisher 2 Eigenheime gebaut worden. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs, der mit dem Feuerwehrhaus der Gemeinde bebaut ist, ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Das Feuerwehrhaus soll durch einen Anbau mit Saalteil, Küchen- und Sanitärbereich zum Dorfgemeinschaftszentrum ausgebaut werden.

Da durch die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes die baurechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben nicht vorhanden sind, soll die 1. Änderung der B-Plan-Satzung erfolgen.

Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sukow-Levitzow den Beschluss zur Änderung des B-Planes am 19.04.2006 gefasst.

Mit der Planung wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Beschlossen wurde die Satzung der 1. Änderung des B-Planes am 08.11.2006

1.0 Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 62/1 mit einer Größe von 4.004 m².

Begrenzt wird der Geltungsbereich der Änderung:

- im Osten durch das bebaute Wohngrundstück 63/2 und das Gartengrundstück 63/6.
- Im Norden durch die Dorfstraße
- Im Westen durch die Straße Am Anger
- Im Süden durch die zu entwickelnde Wohnbaufläche des Gesamtgeltungsbereiches.

Mit der Erteilung und Bekanntgabe der Genehmigung für die 1. Änderung bleiben auch die zutreffenden unveränderten Darstellungen und Festsetzungen des seit 1997 rechtskräftigen B-Planes für den Geltungsbereich der 1. Änderung verbindlich.

2.0 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliche Einordnung

Das mit dem Bebauungsplan angestrebte Ziel der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in der Mitte des Dorfes Sukow – Marienhof wird auch in den nächsten Jahren weiter verfolgt, da erst 2 von ursprünglich ca. 11-15 Eigenheimstandorten bebaut wurden.

Die am Nordostrand des Geltungsbereichs gelegene Fläche, die mit dem Feuerwehr/ Gemeindehaus bebaut ist wurde als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Da dieses Gebäude durch einen Anbau mit Saalteil sowie Küchen- und Sanitärbereich ergänzt und zum Dorfgemeinschaftszentrum entwickelt werden soll, ist der B-Plan zu ändern.

Durch die Änderung wird die Gemeinbedarfsfläche von 774 auf 2038 m² vergrößert und die WA-Fläche um 1.264 m² reduziert, so dass 2 – 3 Eigenheimstandorte weniger für eine Bebauung zur Verfügung stehen werden.

Der Anbau an das vorhandene Gebäude soll an der Süd und Ostseite erfolgen. An der Südseite soll auch weiterhin der Aufenthalt auf einer Terrasse, die an den Neubau anschließt, möglich sein. Zur Realisierung des Anbaus und der Stellflächen sind 16 vorhandene junge Birken zu roden. Im Bereich der Terrasse (innerhalb der festgesetzten Baugrenze) sollen 2 vorhandene Birken erhalten und in die Terrasse integriert werden. Die Gemeinbedarfsfläche wird durch die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und durch eine neu anzupflanzende 3 m breite Hecke eingegrünt.

2.2 Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt weiterhin über die asphaltierte Dorfstraße. Parallel zur Dorfstraße sind seitlich des Gebäude 5 Stellflächen ausgewiesen. Auf der Freifläche, die sich am Westgiebel des Gebäudes anschließt ist eine Fläche für Nebenanlagen, d.h. für weitere Stellflächen festgesetzt. Diese Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszubilden. Die Anbindung an die Dorfstraße und die Anordnung der Stellflächen hat nach den Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen (EAE) sowie des ruhenden Verkehrs (EAR'95) zu erfolgen. Die vorhandene Zufahrt für die Feuerwehr, sollte von der Grundstücksgrenze bis an die Straßenkante heran verlängert und ebenfalls nach Vorschrift ausgebildet werden.

Die geplante Straße A zur Erschließung des WA ist nur noch an der Straße Am Anger und nicht mehr an der Dorfstraße angebunden, so dass der Stich in nördliche Richtung nur noch

der Erschließung eines Eigenheimstandortes dient und als Sackgasse ausgebildet wird. Der geplante Ausbau könnte von 4,75 auf 3,00 m Breite analog Straße B reduziert werden. Für den Begegnungsfall sind die Seitenstreifen befahrbar auszubilden. In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken, ist eine Neubepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu unterlassen um eine ausreichende Sicht zu gewährleisten.

Für die technische Versorgung des Gebietes gelten im Wesentlichen die Aussagen der Begründung des B-Planes weiter.

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz. Mit Trinkwasser ist sparsam umzugehen. Es sollte nur dort Verwendung finden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Eine zentrale Ortsentwässerung ist jedoch bis 1997 und auch bis 2006 noch nicht realisiert worden. Der Realisierungstermin wird wahrscheinlich um das Jahr 2012 liegen. In der Stellungnahme des Landkreises Güstrow SG Wasserwirtschaft wird auf das Abwasserentsorgungskonzept des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser „Mecklenburgische Schweiz“ verwiesen.

Die bisher bebauten Grundstücke des B-Plan-Gebietes haben jeweils eigene abflusslose Gruben errichtet. Diese Art der Abwasserversorgung wird auch als Übergangslösung für weitere Bebauung notwendig sein.

Die im B-Plan festgesetzte Fläche für eine transportable Kläranlage wird nicht mehr ausgewiesen. Die vor dem Feuerwehrhaus vorhandene abflusslose Klärgrube dient auch zur Abwasserentsorgung des geplanten Vorhabens.

Im Planbereich vorhandene Leistungsbestände der Deutschen Telekom und der E.ON edis AG dürfen durch geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt bzw. überbaut werden. Die Richtlinien und Hinweise zum Schutz der Kabel und Leitungen sowie zu Baumpflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.

Mit den Versorgungsträgern sind die notwendigen Abstimmungen rechtzeitig vor Baubeginn zu treffen.

Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können.

Sollten bei Bauarbeiten Funde entdeckt werden, ist der folgende Hinweis zu beachten.

Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. IS.82) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Bei den Erschließungs- und Bauarbeiten sind die Hinweise aus den Stellungnahmen zu berücksichtigen und die zutreffenden Rechtsvorschriften einzuhalten.

2.3 Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Im Ergebnis der Überprüfung der planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nur die folgenden Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung neu gefasst. Alle weiteren Plan- und Text -Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

- Die Grenze der Gemeinbedarfsfläche wird größer gefasst.
- Für das vorhandene Feuerwehr-/Gemeindehaus wird ein großzügiges Baufeld festgelegt, das die geplante Erweiterung des Gebäudes ermöglicht.
- Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Traufhöhe mit 4,5 m mit Bezugspunkt gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des B-Planes festgesetzt.
- Es werden Flächen für Nebenanlagen (Stellflächen) ausgewiesen.
- Es wird festgesetzt, dass die Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material herzustellen sind.
- Es wird festgesetzt, dass in den dargestellten Sichtflächen zur Gewährleistung der Anfahrt- und Haltesichtweiten keine neuen Bäume und Sträucher anzupflanzen sind.
- Die WA 1 und WA 2 – Flächen werden reduziert und die Baufelder entsprechend angepasst.
- Im WA 1 wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern in Einzel- und Doppelhäuser geändert. Damit entfällt die Festsetzung Ziffer 14 nach § 86 Abs.1 und 4 LBauO.
- Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen der WA- und der Gemeinbedarfsfläche wird über die gesamte Länge entsprechend Text (Teil B) Ziffer 7 des B-Planes festgesetzt.

Alle weiteren Text- Festsetzungen des B-Planes bleiben auch für den Änderungsbereich verbindlich.

3. Umweltbericht

3.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für einen Teil des Flurstück 62/1 wird der seit 1997 rechtskräftige B- Plan Sukow – Marienhof „Am Anger“ geändert.

Das Planungsziel besteht im wesentlichen darin, das auf der Gemeinbedarfsfläche vorhandene Feuerwehr-/ Gemeindehaus zum Dorfgemeinschaftshaus auszubauen. Dem entsprechend sind für diesen Teilbereich die Festsetzung zu ändern bzw. neue Festsetzungen zu treffen. Die Veränderungen sind in der Begründung Punkten 2.1 – 2.3 erläutert.

Das insgesamt 4.006 m² umfassende Plangebiet der 1. Änderung gliedert sich wie folgt:

		vorher
Gemeinbedarfsfläche	2.038 m ²	774 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.968 m ²	3.232 m ²
davon Bauflächen		
Gemeinbedarfsfläche	1.691 m ²	670 m ²
WA	1.768 m ²	2.698 m ²
Verkehrsflächen	144 m ²	429 m ²
Grünflächen	403 m ²	209 m ²

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

3.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden.

Das Plangebiet wurde ist bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Mit der Änderung wird im Geltungsbereich nur die Nutzung verändert. Es wird dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz zu berücksichtigen.

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde bereits innerhalb des rechtskräftigen B-Planes auf Grund der Nachbarschaft des Spiel- und Sportplatzes eine schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005 durchgeführt.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Sukow – Levitzow nicht vor.

Die Gemeinde Sukow - Levitzow liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP). Gemäß der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Gemeindegebiet im Rückland der Seenplatte in der Großlandschaft Oberes Peenegebiet. Die Gemeinde ist als ländlicher Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen dargestellt. Als allgemeines Ziel für die Siedlungsplanung wird formuliert, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte hat. Gliedernde Freiflächen sollen erhalten, aber auch neu geschaffen werden. Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu berücksichtigen. Östliche und südliche Teile des Gemeindegebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See. Das Gemeindegebiet ist ein Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Der Lebensraum ist ein Bereich von mittlerer Schutzwürdigkeit.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.3.1 Schutzgut Mensch

Die Gemeinde Sukow - Levitzow hat mit Stand vom 15.Juni 2006 530 Einwohner.

Davon leben 276 Einwohner in Sukow - Marienhof.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind bisher keine Wohnungen vorhanden.

Von Bauflächen und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.

Zur Ermittlung der Empfindlichkeit der an das Plangebiet grenzenden Gebiete gegenüber Immissionen wurde die vorhandene und geplante Nutzung des Grundstücks hinsichtlich seiner Störempfindlichkeit bzw. seiner Schutzbedürftigkeit bewertet.

Da die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen in erster Linie durch Lärm beeinträchtigt wird, bilden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Grundlage dieser Bewertung. Diese betragen für Dorfgebiete tags 60 und nachts 50 bzw. 45 dB, für allgemeine Wohngebiete tags 55 und nachts 45 bzw. 40 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten.

Die Siedlungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit in Gruppen eingeteilt:

1. Siedlungsflächen mit hoher Schutzbedürftigkeit:
Wohnbauflächen, Erholungsflächen wie Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen
2. Bauflächen mit mittlerer Schutzbedürftigkeit:
Mischgebiete, Dorfgebiete, Sonstige Sondergebiete, Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Gemeindehaus

Die Planfläche weist somit eine hohe bis mittlere Schutzbedürftigkeit auf.

Da weder unzulässige Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm oder vom Spiel- und Sportplatz vorhanden sind und auch keine unzulässigen Geruchsbelästigungen gemäß den Abstandsermittlungen nach VDI 3473 – Rinder des B-Planes auf den Geltungsbereich einwirken, ist die Schutzbedürftigkeit eingehalten.

Durch die 1. Änderung des B-Planes sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung zu erwarten, da die Bedingungen der bereits vorhandenen Nutzung nur verbessert werden.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen zur Bestandserfassung wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Biotoptypen festgestellt:

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Als Baumarten wurden Birke und Linde erfasst. Strauchart, Haselnuss.

Gemäß § 2 der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow vom 25.02.1998 werden alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden, einheimische Sträucher ab 2 m Höhe und Hecken ab 10 m Länge unter besonderen Schutz gestellt.

In der Gehölzpflanzung zwischen WA-Fläche und Gemeinbedarfsfläche dominieren Birken neben einigen Haselnusssträuchern.

13.3.1 Artenreicher Zierrasen

Die noch unbebaute Fläche im Geltungsbereich wurde als artenreicher Zierrasen erfasst.

Spezielle Erhebungen zur Fauna sind nicht erfolgt. Die Gemeinde Sukow -Levitzow geht davon aus, dass vom Aussterben bedrohte oder sonstige gefährdete Tierarten im Plangebiet nicht vorkommen und eine Bewertung der faunistischen Bedeutung des Gebietes an Hand der Biotoptypen vorgenommen werden kann.

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen den folgenden 2 Gruppen zugeordnet:

1. Hohes Biotoppotenzial:

- 2.7.1 Älterer Einzelbaum
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum

2. Mittleres Biotoppotenzial

- 13.3.1 artenreicher Zierrasen

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts wie

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 9 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sowie
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Durch die 1. Änderung des B-Planes mit der Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche und Reduzierung der WA-Fläche erhöht sich die mögliche Versiegelung jetziger Vegetationsfläche auf 126 m².

Der Rückgang der Vegetationsfläche betrifft ausschließlich Flächen mit einem mittleren Biotoppotenzial.

Die geplanten Eingriffe in den Gehölzbestand (Birken und Haselnuss) sind durch die Änderung geringer als vorher. Durch die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche und Reduzierung der WA –Fläche werden 18 statt 20 Birken gerodet.

3.3.3 Schutzgut Boden

Im Planbereich ist der Boden einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Entsprechend § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Planung sieht vor, dass zusätzlich nur eine Fläche von 126 m² des gesamten Planbereichs versiegelt werden darf. Dadurch wird die Vegetationsfläche (Rasenfläche) entsprechend reduziert.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Im Planbereich ist das Grundwasser einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kleingewässer.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Planung nicht zu erwarten.

3.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist auf Grund der geringen Größe der zusätzlichen Bauflächen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich von Luftschadstoffen dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

3.3.6 Schutzgut Landschaft

Sukow – Marienhof liegt in der Landschaftseinheit "Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz". Der Landschaftsraum weist abwechslungsreiche Strukturen auf: große ruhige Waldgebiete, landschaftliche Urwüchsigkeit in den Mooren, Agrarräume und Grünlandflächen mit Resten ästhetischer Landschaftsgliederung, aber auch in intensiv genutzte Kulturlandschaften.

Die Landschaft um Sukow - Marienhof wird geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen.

Große alte Siedlungshäuser prägen das Dorfbild. Sie sind durch Großgrün, Gärten und Wiesen in die Landschaft eingebunden. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Durch das geplante Vorhaben ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommen beide Arten von Denkmälern im Plangebiet nicht vor.

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

3.3.8 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.3.8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.3.2 ermittelten Umweltauswirkungen Erhöhung des Versiegelungsgrades und Reduzierung der Vegetationsfläche um ca. 126 m² verbunden. Die Beseitigung von Birken reduziert sich um 2 Stück.

3.3.8.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entfällt die zusätzliche Versiegelung und Reduzierung der Vegetationsfläche.

3.3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung und Reduzierung der Vegetationsfläche lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Die Auswirkungen sind als geringfügig einzuschätzen.

In der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 1 werden Maßnahmen zum Anpflanzen von einheimischen Gehölzen festgesetzt. Die bisher 2 m breiten Pflanzstreifen am Rand der Gemeinbedarfsfläche werden auf 3 m verbreitert. Somit vergrößert sich die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um 194 m². Außerdem sind die Stellplätze an der Dorfstraße einzugrünen.

Das Ziel besteht darin, die Begrünung des Plangebietes zu verbessern und den Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB herzustellen.

3.4 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.

Für den B-Plan ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Die festgelegten Maßnahmen gelten weiter und sind schon teilweise realisiert. Die weitere Realisierung erfolgt entsprechend dem Fortschritt der Bebauung gemäß Text-Festsetzung Ziffer 8 des B- Planes.

Der Eingriff durch die zusätzlich zu versiegelnde Fläche von 126 m² wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 2 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 1 anzuwenden ist. Die nicht erforderliche Beseitigung von 2 Birken wird dem Kompensationsbedarf entgegen gesetzt.

3.4.1 Ermittlungen des Kompensationsbedarfes

BIOTOPBESEITIGUNG MIT FLÄCHENVERSIEGELUNG (TOTALVERLUST)

Nr.	Biotoptyp Bezeichnung	Flächenver- brauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung- grad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	126	1	(1,5+0,5)x1 = 2	252
	Abzüglich				
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	(2 Stück) 14	1	(1,5+0,5)x1 = 2	28
Kompensationsflächenbedarf gesamt					224

3.4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Von den ehemals geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher Linden am Sportplatz und einige Bäume an der alten Dorfstraße von Marienhof nach Sukow gepflanzt. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend dem Baufortschritt die beschlossenen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Folgende zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

Durch die Verlängerung der Gehölzpflanzung am Rand der Gemeinbedarfsfläche zum WA, werden zusätzlich 150 m² Gehölzpflanzung festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anpflanzen von Gehölzen	150	1	1,5	1	225
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)					225

3.4.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß 3.4.1 = 224 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 3.4.3 = 225 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme den Biotopwert vor der Maßnahme ausgleicht.

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

3.5 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 Maßnahmen zur Eingrünung der Bauflächen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.6 Zusammenfassung

Für den nördlichen Teilbereich des B-Planes Sukow-Marienhof „Am Anger“ wird der rechtskräftige B-Plan geändert. Die Gemeinbedarfsfläche wird zu Lasten des Allgemeinen Wohngebietes vergrößert.

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 den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthält Punkt 3.1 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 3.2 dargelegt. Die Planung berücksichtigt den Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden und entspricht somit dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Punkt 3.3 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.

Erfasst wurden die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter kommen nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

Die Auswirkungen der Planung bestehen im Wesentlichen in der Erhöhung des Versiegelungsgrades und Reduzierung der Vegetationsfläche um ca. 126 m², das entspricht 3,15 % des Plangebietes. An Stelle von bisher 20 jungen Bäumen müssen nur noch 18 Stück gefällt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfällt die zusätzliche Versiegelung und die Reduzierung der Vegetationsfläche, aber auch die zusätzliche Begrünung.