

Begründung Bebauungsplan Nr. 6

Mischgebiet „An der Landstraße 29 - 31“



GEMEINDE SUKOW-LEVITZOW

Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Inhalte des Bebauungsplans	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Örtliche Bauvorschriften	6
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung	7
3.4	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
4.	Umweltbericht	8
4.1	Einleitung	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.3	Zusätzliche Angaben	13
5.	Flächen und Kosten	14

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 18.04.2006, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	25.02.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	18.02.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.02.2010
TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	12.03.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	22.03. - 27.04.2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	16.06.2010

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock sieht für die Mecklenburgische Schweiz einen touristischen Entwicklungsraum vor mit der Maßgabe, die touristische Entwicklung im Binnenland weiter voran zu treiben. Für die Gemeinde Sukow-Levitzow ist keine besondere planerische Funktion festgelegt. Unabhängig davon gilt für die ländlichen Räume generell, dass sie als attraktive und zukunftsfähige Lebens-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsräume erhalten und weiterentwickelt werden und gleichberechtigt an der Gesamtentwicklung des Landes teilhaben sollen. Die Handlungsstrategien haben den Strukturwandel zu unterstützen und dafür Sorge zu tragen, die Folgen des demographischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden.

Für den Ortsteil Levitzow besteht seit dem 05.01.1993 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt. Insofern wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Sukow-Levitzow ist verwaltungsmäßig dem Amt Mecklenburgische Schweiz im Landkreis Güstrow zugeordnet. Der ländliche Zentralort Jördenstorf, liegt ca. 5 km in nordöstlicher Richtung. Zum Mittelzentrum Teterow beträgt die Entfernung ca. 8 km.

Das Plangebiet liegt nördlich der eigentlichen Ortslage der Gemeinde westlich der Landstraße 23 (L 23). Es umfasst in der Gemarkung Levitzow, Flur 1, die Flurstücke 20/2, 20/3 und 20/7. Es handelt sich um die bebauten Grundstücke „An der Landstraße 29 - 31“. Die Gesamtausdehnung beträgt ca. 0,483 ha.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist bebaut mit zwei Wohngebäuden, Garagen, einem Carport sowie einer Werkstatt- und Lagerhalle eines Tischlereibetriebes. Der Bereich zwischen der Werkstatt- und Lagerhalle und der L 23 ist mit Ausnahme der Vorgartenbereiche der Wohngebäude befahrbar hergerichtet. Es handelt sich um den vornehmlich betrieblich genutzten Grundstücksteil. Lediglich ganz im Norden und westlich der Halle sind Grünflächen mit einzelnen Gehölzen anzutreffen. Anders verhält es sich mit dem südlichen Teil des Plangebietes, das gärtnerisch - überwiegend als Rasenfläche mit Obstbäumen - genutzt wird.

Nach Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, nach Süden ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück. Im Osten ist die L 23 anzutreffen. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nahezu unbewegt.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Levitzow ist bestrebt, ausreichende Voraussetzungen für eine auf die Zukunft orientierte Entwicklung ihrer ortsansässigen Betriebe zu ermöglichen.

2.1 Anlass der Planung

Im Dezember 2009 brannte das Wohngebäude An der Landstraße 29, in dem sich auch ein Ausstellungsbereich des Tischlereibetriebes befand, ab. Eine Rekonstruktion unter Verwendung noch vorhandener Bauteile kommt angesichts des Schadensausmaßes in Abstimmung mit der Gebäudeversicherung nicht in Betracht. Vielmehr soll nun nach dem Abriss der Brandruine der Wohnbereich von der betrieblichen Nutzung vollständig getrennt werden. Es wird sich somit nicht um einen Ersatzbau für das durch Feuer vernichtete Gebäude handeln.

Für die bauaufsichtliche Beurteilung handelt es sich bei dem Standort allerdings um den Außenbereich des Ortsteils Levitzow, in dem vom Grundsatz her nach der Außenbereichsvorschrift des § 35 BauGB nur privilegierte Vorhaben zulässig sind. Für eine Tischlerei ist jedoch ein Firmensitz im Außenbereich nicht erforderlich; derartige Betriebe sind in Gewerbe-, Dorf- und Mischgebieten zulässig. Eine einfachrechtliche Genehmigung scheidet somit aus.

2.2 Ziele der Planung

Ohne Bauleitplanung ist der Betrieb mangels eines Privilegierungstatbestandes nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht genehmigungsfähig. Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB als „Sonstiges Vorhaben“ scheidet ebenfalls aus, da öffentliche Belange, insbesondere der Aspekt der „Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung“ (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB), dem entgegenstehen.

Anders ist die Sachlage jedoch zu beurteilen, sobald ein qualifizierter Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. In diesem Falle sind die Regelungen des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, nicht mehr anwendbar. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes richtet sich dann ausschließlich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Dem Bestreben des Gesetzgebers, eine planlose Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern, wird damit Folge geleistet. Vor diesem Hintergrund steht der Aufstellung des Bebauungsplanes nichts im Wege, wenn durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete ortsplanerische Entwicklung gewährleistet wird.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung des Bestandes eines ortsansässigen Unternehmens und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten, dadurch Absicherung von Arbeitsplätzen und Investitionen in die Zukunft;
- Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege durch Festsetzung von Gehölzstrukturen und einer Obstwiese;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung und landschaftlichen Einbindung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein Mischgebiet ausgewiesen, das dem Wohnen und der Unterbringung eines Gewerbebetriebes, das das Wohnen nicht wesentlich stört, dient.

Von den in § 6 BauNVO aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs ohnedies nur in Kerngebieten allgemein zulässig wären, ausgeschlossen, da sie von der Art ihrer Nutzung her der erhaltenswerten Kleinmaßstäblichkeit des Dorfrandes nicht entsprechen. Aus dem gleichen Grund ist auch gewerbliche Fremdwerbung ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinreichend bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, den festgesetzten Baugrenzen und die maximale Firsthöhe (FH) von 10 m über Straßenmitte der Landstraße, die eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglichen. Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgeschlossen, da diese auf das Gesamterscheinungsbild keinen nennenswerten Einfluss haben. Die Baugrenzen umfassen im Wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand, lassen aber zudem den geplanten Hallenneubau zu. Nach Süden hin könnte langfristig parallel zur Landstraße ein weiteres Wohngebäude planungsrechtlich gesichert errichtet werden, wenn beispielsweise eines der Kinder des Firmeninhabers in räumlicher Nähe sowohl zum Elternhaus als auch zum Betrieb dieses beabsichtigt.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes ist innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu am dichtesten parallel verlaufenden vorderen Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, da diese die Fassadenansicht nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO vom Grundsatz her um 50 %, maximal jedoch nur bis zur Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden darf.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Dachneigung der Wohngebäude wird die Korrespondenz zu den benachbarten übrigen Wohnhäusern im Ort entlang der Landstraße aufgenommen. Demnach sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung $> 25^\circ$ zulässig. Diese gestalterische Festsetzung gilt allerdings nicht für gewerbliche bauliche Anlagen, bei denen naturgemäß eher funktionelle Gesichtspunkte im Vordergrund stehen.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ebenso wie Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandfläche.

Mit Rücksicht auf die Lage des Plangebietes an der L 23 ist eine Mindestregelung bezüglich der Ausgestaltung von Werbeanlagen erforderlich, um zum einen Verkehrsteilnehmer nicht in verkehrsgefährdender Weise abzulenken, zum anderen der Erkennung des Tischlereibetriebes gerecht zu werden. Aus diesem Grunde sind freistehende Werbeanlagen auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zur Traufe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind mit Rücksicht auf die Nähe zur Landstraße nicht erlaubt.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Erschließung „An der Landstraße“ gewährleistet. Wegen der eher überschaubaren Baumaßnahmen und angesichts des geringen innerörtlichen Verkehrsaufkommens sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die planerisch zu berücksichtigen sind.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - Gas, Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze der Stadtwerke Teterow GmbH bzw. des Zweckverbands „Wasser/Abwasser Mecklenburger Schweiz“ sichergestellt. Bauherren haben mit dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Im Geltungsbereich können Telekommunikationsanlagen und Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Deutschen Telekom AG liegen, die bei der Ausführung von Bauarbeiten zu berücksichtigen sind.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow. Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis als entsorgungspflichtiger Körperschaft zu überlassen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

4. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes und sonstiger Sachgüter.

4.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Neuerrichtung eines Wohnhauses und einer Werkstatt- und Lagerhalle zu schaffen, nachdem durch Feuer das ehemalige Wohnhaus mit Ausstellungsfläche eines Tischlereibetriebes zerstört worden ist. Wegen der Lage im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen innerhalb der Planzeichnung

und des Textes Berücksichtigung finden. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG vom 14.07.2006) werden durch die Umweltprüfung beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz sind im Wege einer Potentialabschätzung geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz beachtet.

Ein Landschaftsplan für den Ortsteil Levitzow der Gemeinde Sukow-Levitzow existiert nicht.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

aa) Schutzgut Mensch

Im Altlastenkataster des Landkreises Güstrow sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten 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 vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Beeinträchtigungen durch Schallemissionen im Hinblick auf schützenswerte Bebauung in der Umgebung könnten aufgrund der ausgeübten Nutzung als Tischlerei denkbar sein. Aufgrund der Tatsache, dass lärmintensive Tätigkeiten jedoch ausschließlich in geschlossenen Hallen ausgeführt werden, kam es in der

Vergangenheit zu keinen diesbezüglichen Konflikten mit der Nachbarschaft. Sie sind auch zukünftig nicht zu erwarten.

Auf das Plangebiet könnten Schallimmissionen insbesondere aufgrund des Verkehrs auf der Landstraße einwirken. Die für Mischgebiete maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte betragen 60/50 dB(A) tags/nachts. Ihre Einhaltung ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Anordnung schützenswerter Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer auf die der Landstraße abgewandten Gebäudeseite oder durch schallgedämmte Lüftungen, möglich.

bb) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Ausweisung eines Mischgebietes erfordert die Flächeninanspruchnahme von insgesamt ca. 0,483 ha. Es handelt sich um eine bereits bebaute Siedlungsfläche mit Gebäuden, einem Betriebshof und Hausgärten. Es handelt sich vorwiegend um einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die an die Wohn- und betriebliche Nutzung durch den Menschen angepasst sind. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Zum Schutz für nachtaktive Insekten wird die Verwendung von insektenschonenden Lichtquellen als Außenbeleuchtung empfohlen. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind Gehölzanpflanzungen festgesetzt, im südlichen Teil eine Obstwiese. In den bereits vorhandenen Baumbestand wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen und Besonderen Artenschutz verankert. Anhand einer Potentialabschätzung ist festzustellen, dass eine Bestandsgefährdung geschützter Tier- oder Pflanzenarten durch die Überplanung eines bereits bebauten Quartiers nicht besteht.

Der nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Acker stellt einen typischen Lebensraum für Arten einer extensiv gepflegten Feldflur dar. Hier anzutreffende Arten sind Hasen, Kaninchen, Fasan, Rebhuhn, Maulwurf, Igel und andere Säugetiere sowie Singvögel wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig und Goldammer. Die Fläche dürfte ferner ein Jagdrevier für Sperber und Mäusebussard darstellen.

Alle Arten finden nach wie vor ausreichend ungestörte Bereiche als Ausweichlebensraum im Umfeld des Plangebietes, so dass keine Verluste an Brutpopulation zu befürchten sind. Brutvorkommen von Brutplatztreuen Arten, die ihren Brutplatz jährlich wieder aufsuchen (z. B. Saatkrähenkolonien, Greifvogelhorste, Baumhöhlenbrüter) und die auch außerhalb der Brutzeit als Wohn-, Nist- und Zufluchtstätte einzustufen wären, wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt.

Im Ergebnis liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

cc) Schutzgut Boden

Das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sieht zur Vorbereitung von Bebauungsplänen grundsätzlich die Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen vor. Von diesem Grundsatz kann abgesehen werden, wenn die Planungen keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen, nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen oder nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind (§ 13 Abs. 2 LNatG M-V). Diese Voraussetzungen liegen vor. Aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes sind jedoch - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft adäquat auszugleichen, wenn durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes eine zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen wird.

Für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist bis zum Inkrafttreten der Satzung § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO maßgeblich. Danach gilt eine Grundflächenzahl von 0,6 als Obergrenze, die für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen um 50 %, maximal jedoch nur bis zur Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden darf.

Der Bebauungsplan sieht gleichfalls eine GRZ von 0,6 mit der Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 vor. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen, die auszugleichen sind.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Tatsache, dass es sich um eine Überplanung im Bestand handelt, kann ein ökologisches Risiko ausgeschlossen werden. Zusätzliche Schadstoffeinträge sind nicht zu befürchten.

dd) Schutzgut Landschaft

Im Interesse der landschaftlichen Einbindung ist festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes eine Firsthöhe von 10 m über der Fahrbahnmitte der Landstraße nicht überschritten werden darf, um eine wirksame Überstellung mit Gehölzen zu gewährleisten. Es wird somit nicht zu größeren Gebäudehöhen als vor dem Brandereignis kommen. Für die Wohngebäude sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund dieser Vorgaben nicht zu erwarten.

ee) Schutzgut Wasser

Der versiegelte Bodenanteil wird sich über das bisher zulässige Maß nicht erhöhen. Das Risiko von Schadstoffeinträgen ändert sich gegenüber der bereits vorhandenen Nutzung nicht. Der Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen

des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz ist gesichert. Da eine wesentliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht gegeben ist, ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

ff) Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima wird durch die nach Norden und Westen offene landwirtschaftliche Fläche und die ebene Geländeoberfläche bestimmt. Eine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima wird den das Plangebiet umgebenden Gehölzen wegen ihrer windschützenden und windgeschwindigkeitsmindernden sowie temperatur- und feuchtigkeitsregulierenden Wirkung zu. Im unmittelbar angrenzenden Bereich sind als Folge der Beschattung Auswirkungen auf das Kleinklima durch einen veränderten Temperatur- und Feuchtigkeitshaushalt vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs ist von keiner wesentlichen Bedeutung der Eingriffsfläche für das Lokalklima auszugehen.

gg) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind, sei es als architektonisch wertvolle Bauten oder als archäologische Schätze. Derartige Objekte sind von der Planung weder unmittelbar, noch mittelbar betroffen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale 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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

hh) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In den vorhergehenden Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern des Naturhaushaltes wurden die Schutzgüter maßgeblich getrennt voneinander betrachtet. Der Naturhaushalt besteht jedoch nicht aus der Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern zeichnet sich durch eine enge Verflechtung von Wirkungszusammenhängen aus. Verändert sich ein Umweltfaktor, werden auch die anderen mit verändert. Da im Rahmen der Umweltprüfung jedoch keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der genannten Belange zu erkennen sind, kann sicher davon ausgegangen werden, dass nachteilige Wechselwirkungen nicht gegeben sind.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird es zur Errichtung eines Wohngebäudes und einer Werkstatt- und Lagerhalle kommen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde

es zu einem Ersatzbau des durch Feuer zerstörten Objekts, also eines Wohngebäudes mit Ausstellungsfläche für die Tischlerei, kommen. Der Umweltzustand würde sich angesichts der recht kleinteiligen Unterschiede im Wesentlichen gleichermaßen entwickeln.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Erheblichkeit des Eingriffs wurde schutzgüterbezogen ermittelt und dargestellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des sparsamen Flächenverbrauchs, der Höhenbegrenzung der zu errichtenden Gebäude und durch gestalterische und grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung des Plangebiets ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen worden sind.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsmöglichkeit grundsätzlich anderer Art existiert nicht.

4.3 Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Problemstellungen beim Arten- und Biotopschutz fehlen Grenzwerte zur Bewertung, wie sie z. B. beim Lärm bestehen. Hier kann nur eine verbalargumentative Beschreibung und Bewertung stattfinden. Die Bewertung der Auswirkungen über einen langen Zeitraum bleibt immer mit Restrisiken behaftet.

b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Es liegen zur Zeit keine Hinweise vor, dass mit der Durchführung des Bauleitplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein könnten. Daher werden keine Maßnahmen zur Überwachung aufgeführt.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Als Folge der Ausweisung eines Mischgebietes mit dem Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Neuerrichtung eines Wohnhauses und einer Werkstatt- und Lagerhalle zu schaffen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorgefundenen Qualitäten der Schutzgüter werden im Ergebnis nicht verändert. Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Mischgebiet	4.073 m ²	84,3 %
Grün- und Anpflanzflächen	756 m ²	15,7 %
Gesamtfläche	4.829 m²	100,0 %

Die Kosten des Bauvorhabens einschließlich aller Nebenkosten gehen zu Lasten des Inhabers der Tischlerei. Dieser trägt auch die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 in ihrer Sitzung am 16. Juni 2010 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 6. 8. 10


.....
Klick
(Amtsvorsteher)