

Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 2

Sondergebiet „Wangeliner Garten“

der Gemeinde Buchberg

30. April 2010



P. U.
Bürgermeister

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	7
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	7
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	8
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
3	Zusätzlichen Angaben	9
3.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	9
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

bearbeitet von:
neuvia ingenieure und architekten
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
Vivaldistraße 13
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 568 3719
E-Mail: meier-schomburg@neuvia.de



1 Einleitung

Die Gemeinde Buchberg beabsichtigt, für den Wangeliner Garten am westlichen Rand des Ortes den Bebauungsplan Nr. 2 Sondergebiet „Wangeliner Garten“ aufzustellen.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind „die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen“ bzw. zu ändern. „Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse werden in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Inhalt dieses Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss nach Anhang 1 des BauGB bearbeitet werden. Die Ziele sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu ermitteln.

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden als Grünordnungsplan (Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, 1999) ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Beschreibung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 2 Sondergebiet „Wangeliner Garten“ sieht die bauliche Entwicklung der Erweiterungsfläche des Wangeliner Gartens für Zwecke der Freizeit und Erholung vor. Die Fläche ist bisher als Wiese für vorübergehende Veranstaltungen und im nördlichen Bereich als Stellfläche für Pkw genutzt worden.

Ziel ist die Entwicklung der Fläche zu einem Ausstellungs- und Freizeitdorf mit Nutzungsmöglichkeiten zur Übernachtung („Lehmhotel“) und Zeltplatz. Übernachtungsmöglichkeiten sollen für max. 50 Personen bestehen. Errichtet werden sollen auch Serviceeinrichtungen für den Wangeliner Garten.

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende touristische Infrastruktur der Region sinnvoll ergänzt werden und auch einen Entlastungsbereich für den intensiv genutzten Fremdenverkehrsschwerpunktraum am Westufer des Plauer Sees darstellen.

Es handelt sich um ein Modellvorhaben zur Nutzung „alternativer Baustoffe“, das in enger Abstimmung mit den bisherigen Projekten des Wangeliner Gartens durchgeführt wird und auch in das Ausstellungskonzept eingebunden werden soll.

Standort

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Wangelin. Unmittelbar an die vorhandenen bebauten Flächen anschließend.

Art und Umfang

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet Erholung und Freizeit, als Ausstellungs- und Feriendorf mit Servicegebäuden und Laden gemäß § 10 BauNVO festgelegt.

Zulässig sind verschiedenen Arten von Ferienhäusern mit einer Gesamtfläche von max 2.000 m². Zulässig ist auch das Aufstellen von Wohnwagen als Unterkünfte und das Errichten temporärer Unterkünfte. Zulässig ist die Errichtung von Eingangs- und Servicegebäuden.

Im östlichen Teilbereich „Garten“ ist nur die Errichtung von Nebengebäuden mit einer Fläche von max. 100 m² für den Wangeliner Garten zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1, die max. Traufhöhe von 4,00 m zur Straßenkrone der Vietlübber Straße darf nicht überschritten werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt geregelt.

Bedarf an Grund und Boden

Unter dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) wird die vorhandene bereits verdichtete Stellplatzfläche nachverdichtet, alte Wegeflächen werden aufgebrochen (entsiegelt).

Weitere Angaben über das Plangebiet, seinen Standort, dessen Lage und dessen Abgrenzung sowie den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden in der Begründung zum Bebauungsplan genannt.

Immissionsschutz

Wesentliche Belastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen aufgrund des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und grenzt an die bestehende Bebauung des Ortes. Der Ort stellt sich nach seiner tatsächlichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) dar. Somit sind am nächstgelegenen Wohnhaus die Immissionsrichtwerte für ein Kleinsiedlungsgebiet einzuhalten.

Größere kulturelle Veranstaltungen, die erheblich über die bestehende Nutzung hinausgehen, sind auf den neu ausgewiesenen Flächen nicht vorgesehen, sodass auch hierdurch keine erheblichen Lärmbelastungen auftreten.

Es sind die Immissionsrichtwerte gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie Ziffer 5.1 (d) (Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche in Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Juli 1998) einzuhalten, die tags bis zu 55 dB (A), sowie nachts bis zu 40 dB (A) zulassen.

Einzelne Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte „Außen“ tags um nicht mehr als 30 dB (A), sowie nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten“ (Punkt 5.3). Bei „seltenen Störereignissen“ (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten je Kalenderjahr) können nach Punkt 5.4 Ausnahmen zugelassen werden.

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Ein Flächennutzungs- und ein Landschaftsplan der Gemeinde Buchberg liegen nicht vor.

Die Gemeinde Buchberg befindet sich im Südosten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Plau am See verwaltet. Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms liegt das Gemeindegebiet im besonders strukturschwachen ländlichen Raum. Südlich der Ortslage Wangelin schließt ein „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ an. Dort befindet sich der Wangeliner See, der eine besondere Bedeutung für den Naturschutz hat.

„Bei der Beurteilung der Planung sind besonders die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zur Siedlungsentwicklung und zum Tourismus von Bedeutung (vgl. Pkt. 5.1.1 und 7.1 RROP WM). Obwohl sich die Gemeinde Buchberg nicht im Fremdenverkehrsentwicklungsraum befindet, hat sich durch die schrittweise Umsetzung des Regionalen Entwicklungskonzepts der Lehm- und Backsteinstraße mit dem Wangeliner Garten eine attraktive Erlebnismöglichkeit südwestlich des Plauer Sees entwickelt. Dies spiegelt sich auch in der Aufnahme als Außenstandort der Bundesgartenschau 2009 wieder. Die hier geplante Erweiterung und Ergänzung dieses Projekts Wangeliner Garten kann zur Stärkung des touristischen

Wertes beitragen und das touristische Image der Region weiter aufwerten (vgl. Pkt. 7.2.2 (3) RROP)" (aus Stellungnahme Amt für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg).

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Es sind weder Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), noch Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz betroffen bzw. beeinträchtigt.

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung enthält, die nach den Vorschriften des Landes und anerkannten fachlichen Grundlagen auf der Basis der empfohlenen Regelung im Land Mecklenburg-Vorpommern („Hinweise zur Eingriffsregelung" erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 1999) erstellt wurde.

Ausgewertet wurden die Bestands- und Planungsdaten des Landesumweltamtes, dargestellt im Kartenportal des Landes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist im Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflusst werden. Es sind der Bestand, die Entwicklung des Umweltzustandes sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung zu untersuchen, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Biotope dieses kleinräumigen Bereiches wurden für den Grünordnungsplan erfasst.

Am Rand des Plangebietes verläuft im Norden die Vietlüber Straße, eine asphaltierte Kreisstraße mit geringer Verkehrsbelastung. Der Erschließungsweg westlich des Plangebietes ist als Betonfläche erst vor wenigen Jahren eingerichtet worden. Er erschließt den Wangeliner Garten von Westen und Süden und führt auch zum südlichen Wangeliner See.

Östlich des Plangebietes schließen sich dörfliche Gartenflächen mit einem hohen Anteil an Gemüseflächen und großen Obstbäumen an.

Südlich des Plangebiets befinden sich weitere Teile des Wangeliner Gartens mit einem Veranstaltungsplatz, einem Kinderspielbereich und umfangreichen Pflanzungen von Stauden und Gehölzen. Das Hauptgebäude des Wangeliner Gartens mit Büros, Mehrzweckraum und Gartencafé liegt unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze.

Durch das Plangebiet verläuft ein Betonplattenweg (Wirtschaftsweg OVW) mit einem mittleren Streifen aus Sammelsteinen zu diesem Hauptgebäude mit Anschluss an den äußeren Erschließungsweg

Von der Vietlüber Straße führen zwei Einfahrten in das Plangebiet. Sie erschließen den vorhandenen Parkplatz, der eine festgefahrene/stark verdichtete Oberfläche, teilweise mit Schotter befestigt, hat; er ist dem Biotoptyp „Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU) zuzuordnen. Die Einfahrtsbereiche sind vollständig versiegelt mit Beton bzw. Asphalt (Wirtschaftsweg OVW). In diesem Bereich soll der Stellplatz erhalten werden.

Entlang der Vietlüber Straße, und auch noch auf dem Straßenflurstück gelegen, befindet sich eine Pappel-Reihe (*Populus*) mit lichtem Unterbewuchs aus Sträuchern. Der Strauchbewuchs dehnt sich auch in den Randbereich des Plangebietes aus. Die Pappel-Reihe ist als „Geschlossene Baumreihe“ (BRG) kartiert, denn sie ist mindestens 100 m lang, verläuft an einer öffentlichen Straße und besteht aus etwa gleichaltrigen und vom Erscheinungsbild gleichartigen Bäumen. Sie ist weitgehend vollständig und hat nur kleine Lücken.

Geschlossene Baumreihen sind geschützt nach § 27 LNatG MV.

Die Nutzung von Pappeln (*Populus*) als Straßenbaum entspricht nicht deren Eignung und nicht ihrem natürlichen Standort. Da sie jedoch noch recht jung ist, ist noch keine erhöhte Bruchgefahr erkennbar. Wichtig ist ihr Potenzial für den Windschutz und als strukturierendes Element im offenen Landschaftsraum.

Ebenfalls als Windschutz und strukturierendes Element ist am westlichen Rand des Plangebietes vor einigen Jahren eine Windschutzpflanzung angelegt worden. Sie wird geprägt von Birken, Ahorn, Strauchweiden und einigen weiteren Sträuchern, aber mit einer geringen Artenzahl. Diese meist junge, zweireihige „Strauchhecke“ (BHF) ist mit wechselnden Breiten kartiert worden.

Strauchhecken sind geschützt nach § 20 LNatG MV.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer regelmäßig gemähten Grünfläche eingenommen, die auch heute schon für Veranstaltungen und Aktionen aller Art genutzt wird. Im südlichen Teil ist ein Versammlungsplatz mit Bühne eingerichtet, der Boden mit Rasengitterpflaster befestigt. Teilbereiche wurden bereits für z. B. experimentelle Lehm- oder Weidenwände genutzt. Dieser Bereich muss als „Sonstige Grünanlage PS“ bezeichnet werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine intensiv gartenbaulich genutzte Fläche (Gemüse- bzw. Blumen-Gartenbaufläche AGG) mit Foliengewächshaus und kleineren Nebenanlagen. Zahlreiche junge Obstbäume alter Sorten sind im nordöstlichen Teilbereich der Gartenbaufläche gepflanzt worden.

Angaben über geschützte Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und deren Nutzung wird nicht mit deren Auftreten bzw. deren Zerstörung durch die Umsetzung des Vorhabens gerechnet.

In den Zielen des BNatSchG wird die Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft gefordert (§ 1). In Verbindung mit § 2 (13) „Erhalt der historischen Kulturlandschaft“ und dem Landesnaturschutzgesetz (§ 2) „Erhalt typischer Landschaften und Naturräume“ werden Schutz und Pflege des Landschaftsbildes herausgestellt. Es soll als Voraussetzung für die Erholung der Menschen in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden (BNatSchG).

Wangelin liegt am Rand großer unzerschnittener landschaftlicher Freiräume.

In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotenziale ist die „Ackerslandschaft um Gnevsdorf“ lediglich als „mittel“ bewertet worden, da der Raum keine besonderen Strukturen aufweist.

Der südlich gelegene Wangeliner See ist ein wichtiger Bereich der Erholungsnutzung. Der landwirtschaftlich genutzte, ausgeräumte Landschaftsraum wird ansonsten kaum von Wegen erschlossen und ist damit für die Erholungsnutzung kaum geeignet.

Der Wangeliner Garten stellt selber einen sehr wichtigen Raum für Erholung und Bildung dar. Diese Funktion soll durch die Erweiterung verstärkt werden.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und den Kultur- und Sachgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen. Somit sind die Wertigkeiten der Schutzgüter im Plangebiet und in dessen näheren Bereich wie auch die jeweiligen Empfindlichkeiten relativ gering.

Zusammenfassung

Zusammenfassend wird das Plangebiet als Bereich mit geringer Empfindlichkeit bewertet. Ein Teil des Plangebietes wird als Stellplatz genutzt, der andere Teil ist eine intensiv genutzte Wiesenfläche, auf der auch Veranstaltungen stattfinden. Aus den vorgefundenen Biotoptypen leitet sich eine geringe biologische Vielfalt ab. Die Empfindlichkeit der Schutzgüter ist gegenüber den zu erwartenden Projektauswirkungen als gering zu bewerten.

Von Bedeutung sind die Gehölz- und Strauchflächen am nördlichen und am westlichen Rand des Plangebietes.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Unter diesem Punkt werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Durch das Vorhaben wird die nördliche Stellplatzfläche intensiver genutzt und auf dem größeren südlichen Wiesenteil werden verschiedene eingeschossige Ferien- und Ausstellungshäuser errichtet.

Die Wirkungen des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen in einem Totalausfall der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung auf den betroffenen Flächen. Die Festsetzungen erlauben eine bebaubare Fläche von 2.100 m².

Der Bodenverlust ist durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbewertung). Der Verlust von Bodenfläche führt zu einem Verlust von direkter Versickerungsfläche, was aber durch die Versickerung von Regenwasser der versiegelten Flächen an anderer Stelle und durch Regenwassernutzung als Brauchwasser vermindert wird.

Für das Klima bedeutsame Flächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden nur gering auftreten, da sich das Plangebiet unmittelbar an der vorhandenen Bebauung befindet und sich deren Größen anpasst.

Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist für die Nachbarschaft nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Die vorgegebenen Grenzwerte für Schallimmissionen in dem benachbarten Kleinsiedlungsgebiet werden unterschritten.

Sach- und Kulturgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter führt auch der Eingriff in die möglichen Wechselwirkungen zwischen ihnen im Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung.

So sind auch die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und Wasser im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die verringerte Neubildungsrate bei Versiegelung des Bodens nicht erheblich.

Kumulative Wirkungen

Auswirkungen des Plans oder Programms sollen im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben untersucht werden.

Es liegen keine Pläne oder Programme für Vorhaben in der Umgebung vor.

Daher sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ein großer Teil der beplanten Flächen wird bereits in ähnlicher Form genutzt. Erhalten bliebe die Stellplatznutzung. Es würde nicht zu der Bebauung von Teilflächen kommen. Die Vegetation würde sich durch Nutzung und Mahd aber nicht ändern, sondern als Grünfläche bestehen bleiben.

Ohne die Bebauungsplanung wird sich der Umweltzustand des Plangebietes nicht relevant anders entwickeln als bisher. Es würde weiter eine vorbelastete Situation bestehen bleiben. Die relativ geringe Wertigkeit aus Sicht des Naturschutzes bliebe bestehen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Teil B - Textliche Festsetzungen der Planung angegeben. Der Eingriff wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berechnet und mit Kompensationsmaßnahmen bewertet.

Im Rahmen des Umweltberichts wird nur auf die grundsätzlichen Regelungen des Naturschutzrechts diesbezüglich eingegangen und die geplanten Maßnahmen werden kurz benannt.

Eine Vermeidung von Eingriffen in bisher unberührte Bereiche wird durch die Errichtung des Vorhabens auf bereits genutzten Flächen erreicht. Bestehende Pflanzungen werden weitgehend geschützt.

Eine weitere Verringerung der Eingriffe kann durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge sowie durch ein Regenwasserkonzept erreicht werden. Regenwasser wird im Bereich versickert sowie als Brauchwasser genutzt, wodurch der Frischwasserverbrauch erheblich vermindert werden kann.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sind in dem Geltungsbereich Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Der bisher vollversiegelte Erschließungsweg (Beton) wird nicht mehr benötigt und bepflanzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind Baum- und Strauchpflanzungen heimischer Obstgehölze anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Einige Pflanzungen sind bereits als vorzeitige Maßnahmen durchgeführt worden, sie werden nach § 135 a BauGB anerkannt und festgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit diesen Maßnahmen sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Planung ist die vorgesehene Erweiterung des Wangeliner Gartens mit Unterkunfts- und Ausstellungsmöglichkeiten. Die Erweiterung einer bestehenden Anlage ermöglicht die gemeinsame Nutzung bereits bestehender Einrichtungen und damit eine Verringerung des Flächenbedarfs.

Die vorliegenden Pläne weisen für Wangelin keine dem Vorhaben entgegenstehenden Entwicklungsziele bzw. Standortalternativen aus.

Da eine bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt gering. Die kompakte Bauweise trägt zum sparsamen Umgang mit Boden bei. Weder an anderer Stelle der Ortslage noch mit einer anderen Bebauungsvariante ist mit wesentlich weniger Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Ein alternativer Standort würde aus Umweltsicht keine günstigere Situation darstellen.

3 Zusätzlichen Angaben

3.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund des räumlich sehr begrenzten Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der geringen Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind keine gesonderten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Bei den vorzeitig erstellten Kompensationsmaßnahmen lässt sich die Ausführung bereits nachweisen.

Die Maßnahmen im Plangebiet sind spätestens drei Jahre nach Baubeginn zu erstellen und zu kontrollieren. Nach 3 Jahren sind die Anwachsergebnisse und der Zustand auf den Maßnahmenflächen zu überprüfen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Erweiterung des Wangeliner Gartens keine Beeinträchtigungen durch Schall entstehen. Sollten sich Immissionsbelästigungen durch Lärm bei der Nutzung des Wangeliner Gartens für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 24 BImSchG ein Gutachten mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 Sondergebiet „Wangeliner Garten“ der Gemeinde Buchberg ist die Umwandlung einer bisherigen Stellplatzfläche und einer Grünfläche in ein Ausstellungs- und Freizeitdorf mit Nutzungsmöglichkeiten zur Übernachtung („Lehmhotel“) und Zeltplatz geplant. Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende touristische Infrastruktur der Region sinnvoll ergänzt werden und auch einen Entlastungsbereich für den intensiv genutzten Fremdenverkehrsschwerpunktraum am Westufer des Plauer Sees darstellen.

Es handelt sich um ein Modellvorhaben zur Nutzung „alternativer Baustoffe“, das in enger Abstimmung mit den bisherigen Projekten des Wangeliner Gartens durchgeführt wird und auch in das Ausstellungskonzept eingebunden werden soll.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 8.431,48 m², davon dürfen 2.100,0 m² für Gebäude überbaut und eine Stellplatzfläche von etwa 1.000 m² angelegt werden. Die beiden vorhandenen Zufahrten von der Wangeliner Straße werden weiter genutzt.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) ist für diese Planung ein Umweltbericht zu erstellen, um darzustellen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG MV) mit einer umfangreichen Untersuchung und Beschreibung der Schutzgüter ist die Grundlage dafür. Vorhandene Unterlagen und aktuelle Erfassungen wurden dazu herangezogen.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich zum Teil um eine vorhandene Stellplatzanlage und um eine große, bereits für verschiedene Aktivitäten genutzte Grünfläche. Am nördlichen und westlichen Rand befinden sich Gehölzflächen.

Die nördliche Pappelreihe befindet sich überwiegend auf dem angrenzenden Straßengrundstück, Eingriffe sind dort nicht vorgesehen. Die westliche Strauchhecke muss in einem kleinen Abschnitt geöffnet werden, um die neue fußläufige Erschließung des gesamten Wangeliner Gartens zu sichern. Unter Betrachtung des gesamten Konzeptes für den Wangeliner Garten wird dieser kleinräumige Eingriff in die geschützte Strauchhecke, die sich hier im wesentlichen aus jungen Strauchweiden zusammensetzt, als vertretbar angesehen, es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausstattung mit Pflanzen- und Tierarten kann allgemein aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen als artenarm und gering empfindlich eingestuft werden. Die Boden- und Wasserverhältnisse sind von mittlerer Empfindlichkeit. Für das Klima sind die Flächen von geringer Bedeutung und geringer Empfindlichkeit. Das Landschaftsbild weist keine Besonderheiten auf und ist durch die vorhandenen Gebäude der Ortslage geprägt. Die Erholungsfunktionen innerhalb des Untersuchungsraumes werden durch das Vorhaben gestärkt. Archäologisch oder kulturell bedeutsame Güter oder sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Untersuchungsraum keine besonderen Umweltqualitäten und auch keine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben aufweist.

Aufgrund der geplanten Eingriffe ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz festgeschrieben ist, anzuwenden. Danach sind die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Solche Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung (Grünordnungsplan) erarbeitet und im Bebauungsplan dargestellt.

Die grünordnerischen Belange beziehen sich auf die Erhaltung des vorhandenen Bewuchses, die Sicherung des Naturhaushaltes, die Erhaltung der bereits vorzeitig erstellten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich und auf einem direkt angrenzenden gemeindlichen Wegflurstück sowie auf ergänzende Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich.

Damit werden die Anforderungen des Naturschutzrechts erfüllt.

Die Prüfung der Standort- und Vorhabenalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle oder in anderer Form keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen würde. Auch ein Verzicht auf das Vorhaben bewirkt keine wesentlich günstigere Entwicklung im Untersuchungsraum. Die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Umweltbelange können damit als insgesamt gering eingestuft werden.