Begründung

- zur Satzung der Gemeinde Königsfeld über den Bebauungsplan Nr. 1,
Ortsteil Bülow
Baugebiet Süd in Bülow

- zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 der
Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

für das Gebiet im Süden von Bülow

- südlich der Baugrundstücke an der Teichstraße
- östlich der Wohnbebauung in der Neuen Straße
- westlich des Grünbereiches westlich der Schulstraße
- nördlich der angrenzenden Feldflur

Vorentwurf

Königsfeld, 25. Februar 2008

Teil 1

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen
3. Beschreibung des Plangebietes
3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur
3.3 Topografie und Gebäudebestand
3.4 Grün- und Freiraumstruktur
3.5 Altlasten

4. Städtebauliche Konzept
4.1 Planungsziele
4.2 Erschließungsstruktur
4.3 Bebauungsstruktur
4.4 Grün- und Freiraumstruktur

5. Begründung zu den Festsetzungen
5.1 Geltungsbereich
5.2 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
5.3 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
5.4 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden
5.4.1 Bauweise
5.4.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
5.4.3 Anzahl der Wohnungen im Gebäude
5.5 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen
5.6 Begründung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtlicher Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern

6. Stadttechnische Erschließung
6.1 Verkehrserschließung
6.2 Ableitung von Niederschlägen
6.3 Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung
6.4 Gasversorgung
6.5 Versorgung mit Elektroenergie
6.6 Müllabfuhr
6.7 Telekommunikationsanlagen
6.8 Altlasten

7. Bodenordnerische Maßnahmen
8. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung
9. Hinweise

10. Kennziffern

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- Angaben zum Standort
- Art des Vorhabens und Festsetzungen
- Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
- Fachgesetze
- Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.a.1 Schutzgut Mensch
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
2.a.3 Schutzgut Boden
2.a.4 Schutzgut Wasser
2.a.5 Schutzgut Luft und Klima
2.a.6 Schutzgut Landschaft
2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
2.a.8 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes
2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
2.c.2 Schutzgut Mensch
- Unvermeidbare Belastungen

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Unvermeidbare Belastungen

2.c.4 Schutzgut Boden
- Unvermeidbare Belastungen

2.c.5 Schutzgut Wasser
- Unvermeidbare Belastungen

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Standort
- Planinhalt

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Teil 3: Anlagen

Anlage 1	Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung
Anlage 2	Baugrunduntersuchung (ist in Bearbeitung und wird nachgereicht)

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Königsfeld liegt im Westen von Mecklenburg – Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Rehna verwaltet. Im Jahr 2004 haben sich die bisherigen Gemeinden Bülow, Demern und Groß Rünz zur Gemeinde Königsfeld zusammengeschlossen. Die Gemeinde besteht damit heute aus den Ortsteilen Bülow, Warnekow, Demern, Schaddingsdorf, Groß Rünz und Klein Rünz. Der Ortsteil Bülow ist der östlichste Ortsteil der Gemeinde und ist direkte Nachbarortschaft der Stadt Rehna. In der Gemeinde Königsfeld leben ca. 1.020 Einwohner.
Die Gemeinde Königsfeld ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) Bestandteil des Nahbereichs des Ländlichen Zentralortes Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums mit Teilfunktionen Grevesmühlen.

Der Charakter des Ortsteils Bülow wird neben der dominierenden Wohnfunktion durch landwirtschaftliche Produktionsbetriebe bestimmt.
Mit der städtebaulichen Neuordnung im direkten Dorfzentrum und der Sanierung der Landesstraße 02, die durch den Ort verläuft, sowie mit der nachbarlichen Lage zur Stadt Rehna gewinnt Bülow zunehmende an Attraktivität als Wohnstandort.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 und seiner Realisierung erfolgt die Zukunftssicherung für den Ort Bülow. In einem für den Ort verträglichem Umfang soll im südlichen Ortsbereich angrenzend an vorhandene, bebaute Baugrundstücke eine Verdichtung der Bebauung erfolgen. Dabei sollen die hervorragenden landschaftlichen Gegebenheiten mit dem möglichen Blick in die kuppierte Feldflur in Richtung Süden und Südosten ausgenutzt werden.
Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gemarkung Bülow, Flur 1, Flurstücke 103/1, 106/1, 106/2 und Teilen aus den Flurstücken 103/2, 104, 107, 207/3 und 208/22, mit ca. 1,63 ha) befindet sich in Privatbesitz (Hausgärten und landwirtschaftliche Nutzfläche) und bezieht gemeindliche Wegegrundstücke ein. Die Fläche wird zum Teil intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Ein privater Investor beabsichtigt die Erschließung dieses Wohngebietes, in dem ca. 13 Einfamilienhäuser errichtet werden können.
Dieses Planungsziel entspricht den gemeindlichen Interessen und wird zur funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Ortes Bülow beitragen.
Bei der Erschließung des Wohnstandortes kann davon ausgegangen werden, dass eine Besiedlung sowohl aus der Gemeinde Königsfeld selbst als auch aus dem Großraum Lübeck/Ratzeburg erfolgen wird. Eine Schwächung der Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Aufschluss dieses Wohngebietes steht nicht zu erwarten.
Da das neue Gebiet eingebettet ist in vorhandene Wohnbebauung, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Bülow harmonisch weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:
- Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 einschl. aller gültigen Änderungen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- - und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S.58)
- § 86 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M –V S. 102) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Die Gemeinde Königsfeld ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) Bestandteil des Nahbereichs des Ländlichen Zentralortes Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums mit Teilfunktionen Grevesmühlen.

Laut RROP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, überwiegend im Vorranggebiet für die Landwirtschaft; im Südwesten des Gemeindegebietes im Bereich Demern aber auch im Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und zu einem kleinen Teil auch im Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee“). Der Ortsteil Bülow befindet sich im Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Bülow ist ein Teil des B-Planbereiches bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da mit der Planung eine engere Anbindung der künftigen Bauflächen an die heute bereits bebauten Bereiche geplant ist, müssen bisher als Grünflächen ausgewiesene Bereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Gemeinde ändert diesbezüglich den Teilflächennutzungsplan. In dieser 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nimmt die Gemeinde Wohnbauflächen, die über die südliche Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes hinaus gehen zurück und weist diese als Flächen für die Landwirtschaft und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.
Damit kann dieser Bebauungsplan als aus der künftig ausgewiesenen Flächennutzung im Ortsteil Bülow der Gemeinde Königsfeld entwickelt angesehen werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern, dass die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich gesichert wird und mit der Verdichtung und Abrundung der Bauflächen eine das Landschaftsbild nicht beeinträchtigende Lösung gefunden wurde.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Bülow
- südlich der Baugrundstücke an der Teichstraße
- östlich der Wohnbebauung in der Neuen Straße
- westlich des Grünbereiches westlich der Schulstraße
- nördlich der angrenzenden Feldflur

Die Flächen werden zum Teil als Hausgärten, der überwiegende Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Da das neue Gebiet an Bereiche mit vorhandener Bebauung bzw. den innerörtlichen Grünbereich im Osten des Plangeltungsbereiches anschließt, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Bülow harmonisch weiterentwickelt werden.
Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch die Wohnnutzung geprägt sind und der durch die neue Bebauung hinzutretende Verkehr gering ist.

3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Weiterführung der Zufahrt von der Landesstraße 02 zur Neuen Straße.

Innerhalb des Gebietes wird die verkehrliche Erschließung durch eine als verkehrsberuhigten Bereich ausgewiesene Mischverkehrsfläche realisiert. Diese Mischverkehrsfläche ist eine Sackgasse und endet in einem auch für Lkw/Müllfahrzeuge befahrbaren Wendebereich. Innerhalb des Straßenzuges werden ein weiterer Wendebereich für Pkw und die den Straßenraum in Abständen verengenden Straßenbäume zur Verkehrsberuhigung beitragen.
Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Standortes ist über die anliegenden Medien möglich.

3.3 Topografie und Gebäudebestand

Die Fläche fällt nach Süden ab und grenzt an die weiter südlich leicht kuppige Feldflur an. In der Fläche befindet sich eine Bodensenke.
Es befinden sich keine Gebäude im Plangeltungsbereich. Der Zufahrtsbereich verläuft in südliche Richtung weiter als Feldweg.

3.4 Grün- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet wird im Osten durch einen ortsbildbestimmenden Grünzug abgegrenzt, der sich westlich der Wohnbebauung an der Schulstraße erstreckt. Im nördlichen Teilbereich grenzen Grünflächen der Baugrundstücke an der Teichstraße an den Plangeltungsbereich.

Im Westen, jenseits der Zufahrt befinden sich die Wohngrundstücke mit ihren Grünflächen.
Großgrünbestand ist in der künftigen Baufläche im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

3.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Nordwestmecklenburg ist auf dem Gelände und im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kein Altlastverdacht verzeichnet.

4. Städtebauliche Konzept

4.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für 13 Einfamilienhäuser
- Sicherung einer den Maßstäben des Ortes entsprechenden Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen
- Erhaltung und Vervollständigung des Grünsystems am Standort
- kostengünstige Erschließung der neuen Wohnbauflächen durch eine neue Mischverkehrsfläche
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt am und im Nahbereich des Standortes
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der neuen Gebäude im Interesse der weiteren geordneten gestalterischen Entwicklung im Dorf

4.2 Erschließungsstruktur

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die Planstraße A, die geplante neue Mischverkehrsfläche (nutzbare Breite 5,00 m, zzgl. beidseits 0,50 m Bankett).
Die Einbindung der neuen Mischverkehrsfläche erfolgt in die vorhandene Neue Straße und weiterführend zur Landesstraße 02. Die neue Mischverkehrsfläche endet in einem Wendebereich für Lkw.

Die zeitliche und sachliche Realisierung der neuen Erschließungsanlage wird durch die Gemeinde in einem Erschließungsvertrag mit einem Investor gesichert.

Im vollständigen Ausbaugrad der Mischverkehrsfläche werden alle Grundstücke von Müllfahrzeugen angefahren werden können. Für einen zeitlich beschränkten Zeitraum zu

Beginn der Erschließung des Standortes kann es möglich sein, dass die Grundstücke noch nicht durch Müllfahrzeuge direkt angefahren werden können. Die Anwohner müssen dann an den Entsorgungstagen die Abfallbehälter an den ausgewiesenen Bereich an der Zufahrt von der Neuen Straße bringen.

Die neu auszuweisenden Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Es entstehen Verkehrsräume für alle Verkehrsarten mit besonderer Rücksichtnahme untereinander und zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke. In der als Mischverkehrsfläche und verkehrsberuhigten Bereich ausgewiesenen Planstraße A sind in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde im Rahmen der Erschließungsplanung Bereiche zum Halten und Parken von Pkw in ausgewiesenen Flächen festzusetzen.
Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße der Grundstücke erlauben das Parken der Pkw auf den Grundstücken.

Die Ver- und Entsorgung der stadttechnischen Medien erfolgt über die am Standort anliegenden Ver- und Entsorgungssysteme.

4.3 Bebauungsstruktur

Da das neue Gebiet sich direkt östlich und südlich der vorhandenen Wohnbebauung von Bülow befindet, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Bülow harmonisch weiterentwickelt werden. Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch die Wohnnutzung geprägt sind.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten je Haus (Einfamilienhäuser) vorgesehen. Diese aufgelockerte Bauweise entspricht der ländlichen Bebauungsstruktur in Bülow.
Die baugestalterische Qualität der Neubauten wird durch die gestalterischen Festsetzungen entsprechend § 86 der Landesbauordnung M-V gesichert.

4.4 Grün- und Freiraumstruktur

Der vorhandene Großgrünbestand im östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches bleibt innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Hecke, erhalten.

Die Reduzierung der bebaubaren Flächen durch die nicht vollständige Ausnutzung der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten sichert die zusätzliche Begrünung der Baugrundstücke.

Im südlichen Plangeltungsbereich wird ein Teilbereich der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Wiese mit einem Kleingewässer ausgewiesen. Dieser naturnah zu gestaltende Bereich sichert den harmonischen Übergang zur Feldflur/Landschaft, wird aber auch das neue Wohngebiet gliedern und den Anwohnern und den Bewohnern des Dorfes als erlebbarer, nutzbarer Naturraum zur Verfügung stehen.

5. Begründung zu den Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 1,63 ha und damit die Flurstücke 103/1, 106/1, 106/2 und Teile aus den Flurstücken 103/2, 104, 107, 207/3 und 208/22 der Flur 1 der Gemarkung Bülow.
Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Möglichkeit und Notwendigkeit zur harmonischen Erweiterung der Wohnbauflächen im südlichen Teilbereich von Bülow.

nördliche Begrenzung:
Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus den Grenzen der Baugrundstücke an der Teichstraße, dabei werden im westlichen Teil des Bebauungsplanes auch Teilbereiche dieser Grundstücke neu als Bauflächen ausgewiesen.

westliche Begrenzung:
Die westliche Grenze des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem vorhandenen Weg in die Feldflur.

südliche Begrenzung:
Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt als Abgrenzung gegenüber der Feldflur.

östliche Begrenzung
Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bildet der ortsbildprägende Grünzug westlich der Grundstücke an der Schulstraße.

5.2 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die umgebende Bebauung wird durch die Wohnfunktion bestimmt. Es muss daher – auch zum Schutz der benachbarten Wohnbauflächen – gesichert werden, dass sich im Bereich der neuen Wohnbaufläche keine Nutzungen entwickeln, die die Wohnnutzung in der Ortslage Bülow in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Dazu gehören auch Nutzungen, die zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen würden, wie z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen von Verwaltungen.
Es wurde deshalb von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet, die die Wohnnutzung störenden Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.
Somit sind zukünftig im Bereich der neuen Wohnbaufläche Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und im Ausnahmetatbestand Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
Der Ausnahmetatbestand sollte in erster Linie zur Stärkung der touristischen Bedeutung des Ortes Bülow im Nahbereich zu Rehna Anwendung finden und auf die Zulässigkeit von kleinteiligen Einrichtungen Anwendung bestimmt sein.
Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Regel flächenintensiv, erhöhen das Verkehrsaufkommen über Gebühr und haben im unmittelbaren Wohnbereich funktionell keine positiven Wirkungen.

Es können ca. 13 Eigenheime entstehen. Für die Grundstückszuschnitte für neu auszuweisende Grundstücke kann von einem Mix der zukünftigen Grundstücksflächen von 700 m² bis zu über 900 m² ausgegangen werden. Zur Sicherung der angestrebten aufgelockerten Grundstücksstruktur am Standort wurde festgelegt, dass die neuen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² haben müssen.

5.3 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter für das Baugebiet zu sichern.
Die ausschließlich zulässige eingeschossige Bebauung und die Traufhöhe der Gebäude sind festzusetzen, um das Ortsbild von Bülow zu erhalten.

Die festgesetzten straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen, die vorgenannten Festsetzungen und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 garantieren, dass die relativ lockere Bebauungsstruktur von Bülow auch in dem neuen Baugebiet eingehalten wird.

Das Gelände fällt nach Süden ab. Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche sichern, dass die Traufhöhen der zukünftigen Gebäude über jetzigem Gelände an der straßenseitigen Baugrenze in jedem Fall 4,50 m nicht überschreiten werden. Bei der Planung der zukünftigen Erschließungsstraße ist auf das jetzige Geländerelief abzustellen.
Bei der Höheneinordnung des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist besondere Sorgfalt erforderlich. Es wurde daher eine Festsetzung in den Text des Bebauungsplans aufgenommen, die zum Inhalt hat, dass der Erdgeschossfußboden der neuen Hauptgebäude mindestens 16 cm über der Oberkante der Straßendecke der künftig anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen muss. Zur Festschreibung der Höheneinordnung der Gebäudesockel wurde festgelegt, dass die Oberkante Fußboden EG der neuen Gebäude sich max. 0,50 m über der Oberkante der Straßendecke der künftigen Straße befinden darf.

5.4 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden

Ziel ist es, ein Wohnen mit intensiven Bezügen zwischen den privaten Innenräumen der Wohngebäude, den Grünflächen auf den Baugrundstücken und dem öffentlich angrenzenden Räumen zu erreichen. So werden durch die festgesetzte Bauweise und die Baugrenzen Grundstrukturen definiert, die auch die gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

5.4.1 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für das neue Eigenheimgebiet für notwendig gehalten, um die Entstehung unmaßstäblicher Gebäude zu verhindern.
Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sichert, dass die ländliche Bebauungsstruktur am Standort erhalten bleibt.
Für neue Mehrfamilienhäuser gibt es in der Ortslage Bülow keinen Bedarf. Es wurde daher festgesetzt, dass in den ausschließlich zulässigen Einzelhäusern jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit wird auch ermöglicht, dass zwei Generationen unter einem Dach leben, was insbesondere den ländlichen Traditionen entspricht.
Es wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist. Die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans würde der Absicht widersprechen, in der Randlage der Ortslage Bülow im Übergangsbereich zum Landschaftsraum nur eine kleinteilige Bebauung zu ermöglichen.
Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen werden Baugrenzen festgesetzt, die sichern, dass in den vorderen Grundstücksbereichen nicht überbaubare Bereiche entstehen, die ansprechend gestaltet werden können.

5.4.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die privaten Stellplätze für die neuen Wohngebäude sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten.
Durch die Festsetzung, dass Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig sind, wird zusätzlich gewährleistet, dass die Bereiche an den Straßen mit untergeordneten Gebäuden nicht bebaut werden können. Dies ermöglicht eine ansprechende Gestaltung der damit auf den Grundstücken entstehenden Freiflächen.
Die seitlichen Grenzen für die Bebauung auf den Grundstücken ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Bauordnungsrecht.

5.4.3 Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich des Planes nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit ist sicher gestellt, dass nur eine kleinteilige Bebauung auch im Randbereich der Ortslage realisiert werden kann.

5.5 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von bebauten Bereichen begrenzt bildet aber nach Süden auch den Übergang zum Landschaftsraum.
Es ist daher erforderlich, besonders sorgfältig auf die Entstehung eines ansprechend gestalteten, trotz der flächenmäßigen Größe des Standortes insgesamt, kleinteilig gegliederten Eigenheimstandortes zu achten.

<u>Die einzelnen landschaftspflegerischen Festsetzungen sind folgendermaßen begründet:</u>

Es wurde eine Festsetzung getroffen, dass für die Begrünung der nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölzen zu verwenden sind. Damit soll gesichert werden, dass keine Grundstücke mit überwiegender Gestaltung durch naturferne Koniferenbepflanzung entstehen. Von der Festsetzung einer ausschließlichen Bepflanzung mit heimischen Pflanzenarten wurde jedoch abgesehen, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer nicht unnötig zu beeinträchtigen und auch akzentsetzende Bepflanzung als Solitärelement zu ermöglichen, die durchaus zur Attraktivität des Gebietes beitragen wird.
Zusätzlich wurde festgesetzt, dass auf den Grundstücken mindestens zwei einheimische Obstbäume mit einer im Text des Bebauungsplans festgesetzten hohen Qualität des Pflanzguts zu pflanzen sind.
Diese Festsetzung wurde auch aus landschaftsgestalterischen Gründen getroffen, um dem Wohngebiet stärker den Charakter einer Wohnbaufläche im ländlichen Bereich mit einem hohen Bestand an großen Obstgehölzen zu geben.

Ebenso wird festgesetzt, dass in der neuen Mischverkehrsfläche Einzelbäume zu pflanzen sind. Sie dienen nicht nur der Verkehrsberuhigung, da sie den Straßenraum gliedern, sondern werten auch das Ortsbild in diesem Bereich auf.
Die Festsetzungen zur Erhaltung der Sträucher und Bäume in der privaten Grünfläche im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches erfolgt im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes.

Die Gemeinde verfügt über eine rechtskräftige Satzung, in der geregelt ist, dass Niederschläge auf den Grundstücken versickert werden können. Damit kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei zur Versickerung gebracht werden.

Eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens bedarf es nicht. Allerdings kann die Wasserbehörde bei einer Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder sonstiger Belange im Einzelfall diese erlaubnisfreie Einleitung untersagen.

Versiegelte Grundstücksflächen auf den Grundstücken (Zufahrten, Stellplätze usw.) sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser auch unmittelbar versickern kann. In der textlichen Festsetzung 5.2 ist daher geregelt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken versickerungsfähig zu gestalten sind.

Kompensationsmaßnahmen

Für den unvermeidlichen Eingriff in den Naturhaushalt ist als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dass je Baugrundstück zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen sind. Im öffentlichen Straßenverkehrsraum der Mischverkehrsfläche sind Bäume zu pflanzen. Die entsprechenden Pflanzenqualitäten sind festgesetzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde eine öffentliche Grünfläche mit dem Entwicklungsziel zu einer naturnahen Wiese mit einem Kleingewässer festgelegt.

Für den unvermeidlichen Eingriff in den Naturhaushalt, der innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht abgedeckt werden kann, sichert die Gemeinde Königsfeld ab, dass der notwendige Ausgleich auf der südlich des Plangeltungsbereiches angrenzenden Fläche erfolgt. Hier soll die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückgenommen werden und eine naturnahe Wiese entwickelt werden. Ein festzulegendes Pflegemanagement, das absichert, dass es nicht zum unkontrollierten Gehölzaufwuchs kommt, ist zu installieren. Dieses Pflegemanagement ist auch auf die o.g. öffentliche Grünfläche anzuwenden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen und Kompensationsmaßnahmen festgelegt (siehe Anlage 1 zur Begründung).
Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Passus über die Folgen der Nichtdurchführung dieser Maßnahmen in den Text der Satzung aufgenommen.

Der Nachweis des Ausgleichs der vorgenommenen Eingriffe wurde erbracht (siehe Anlage 1 zur Begründung).
Die Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger. Dies wird durch die Gemeinde vertraglich abgesichert.

5.6 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern = Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

Mit den gestalterischen Festsetzungen wird eine für einen Ort wie Bülow typische Gestaltung der Gebäude angestrebt. Gleichzeitig soll den Bauherren auch im Interesse der Ortsbildentwicklung der gestalterische Spielraum eingeräumt werden, um eine Gleichförmigkeit der Baukörper zu vermeiden.
So ermöglicht die Festsetzung zu der Dachneigung der Hauptgebäude die Errichtung sowohl traditioneller Dachformen aber auch moderner Dachformen. Diese Möglichkeit zur Vielfalt ist gewollt und entspricht den heutigen Anforderungen an moderne Wohngebiete auch im ländlichen Raum.

Die Festsetzungen zur Ausführung der Fassaden als Putz- oder Sichtmauerwerkfassaden, Fassaden aus Holz oder Fachwerkfassaden, steinsichtig oder geputzt ausgeführt, sichern

eine ansprechende Gestaltung der zukünftigen Gebäude und ihre Anpassung an das Ortsbild. Die Möglichkeit der Verwendung auch von keramischen Riemchen in Sichtmauerwerksoptik entspricht den heutigen Anforderungen und ist an historische Bauformen optisch angepasst.

Da der gestalterische Rahmen für Nebengebäude erweitert ist, sind Einschränkungen in der Gestaltung von Nebengebäuden kaum getroffen.
Die Festsetzung, dass ausschließlich Dacheindeckungen in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden sind, entspricht dem Erfordernis der Sicherung der einheitlichen Fernwirkung der Dachflächen in Randlage des Ortes Bülow und eines geschlossenen Ortsbilds.
Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen wurden getroffen, um eine Abschottung der einzelnen Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum nicht zuzulassen und gleichzeitig den berechtigten Sicherheitsinteressen der Bürger Rechnung zu tragen.
Für einen Ort wie Bülow untypische Grundstücksabgrenzungen wurden ausgeschlossen. Daher sind auch Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit der Pflanzung von Hecken zulässig.
Eine Höhenbegrenzung wurde für Hecken nicht festgelegt, damit sich u. a. bunte Hecken mit unterschiedlichen Höhen der einzelnen Gehölze entwickeln können.
In den Text der Satzung wurde ein Passus über Ordnungswidrigkeiten aufgenommen. Nur so ist es möglich, die Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen zu sichern und Ordnungswidrigkeiten zu ahnden.

5.7 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht notwendig.

Das neue Baugebiet befindet sich in Randlage der bebauten Ortslage von Bülow. Lärmverursachende Gebäude und Anlagen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Der Abstand zur Landesstraße 02 beträgt im geringsten Abstand 120 m und im größten Abstand 260 m.
Der Abstand zu größeren landwirtschaftlichen Betrieben beträgt ca. 250 m bzw. 350 m. Der Abstand zur Kläranlage des Zweckverbandes Radegast beträgt ca. 1.200 m. Lärm- oder Geruchsimmissionen aus diesen Einrichtungen sind nicht zu erwarten.

Auf die angrenzende Feldflur und die daher u.U. zeitlich begrenzten Emissionen wird in den Hinweisen hingewiesen.

Beabsichtigte Bebauungen von Grundstücken mit Einfamilienhäusern mit der Möglichkeit zweier Wohnungen innerhalb dieser B-Planung sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzerverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung auf den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegen, vorgebeugt wird.
Auf diese Aspekte wird in den Hinweisen nochmals verwiesen.

6. Stadttechnische Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über eine an die Neue Straße anschließende Mischverkehrsfläche.
Die neue Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer nutzbaren Breite der Verkehrsfläche von 5,00 m ausgebildet. Die Straße ist eine Sackgasse und mündet in einem Wendebereich lt. EAE 85/95, in dem das Wenden von Müllfahrzeugen und anderen, vergleichbaren Lkw möglich ist.
Innerhalb der Mischverkehrsfläche ist eine Straßenraumaufweitung vorhanden, die den Straßenraum gliedert und das Wenden von Pkw ermöglicht.
Der Straßenbereich ist niveaugleich, d.h. ohne Trennung Straße und Gehweg in Form eines Hochbordes herzustellen.
Mit dem festgelegten Regelquerschnitt der Planstraße A von 6,00 m entsteht für die Mischverkehrsfläche ein nutzbarer Fahr- und Gehbereich von 5,00 m. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straße geplant, in dem auch Fahrbereichsverengungen – durch Baumscheiben mit Straßenbäumen- vorgesehen werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung, die mit der Verkehrsbehörde abgestimmt wird, kann der Bankettbereich in Teilbereichen erweitert werden.
Die Ausführungsunterlagen für die Planstraße A werden mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. In diesem Zuge erfolgt auch die definitive Festlegung der Leuchtenstandorte und der Flächen, in denen ein Halten oder Parken möglich sein wird.

Der Ausbaugrad der Verkehrsanlagen ist ein Kompromiss zwischen verkehrlichen Notwendigkeiten und der notwendigen Reduzierung der zusätzlichen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes.

6.2 Ableitung von Niederschlägen

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in erster Linie im Plangebiet zur Versickerung gebracht. In der öffentlichen Grünfläche wird dazu entsprechend den topografischen Vorgaben ein Kleingewässer mit einem Versickerungsteil ausgebildet. Über einen Überlauf gelangt nicht versickertes Wasser in ein Regenwasser-rückhalte- und Versickerungssystem in der Grünfläche. An dieses System wird zusätzlich ein Notüberlauf an das südlich angrenzende Grabensystem geschaffen.

6.3 Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung
Die Wasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz gesichert werden.

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Königsfeld wird durch den Zweckverband Radegast realisiert. Die Abwässer auch von Bülow werden erfasst und zur Kläranlage gepumpt. Ein Pumpwerk befindet sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband Radegast abzustimmen.

Zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs wird ein Bohrbrunnen im Bereich der Zufahrt zum Gebiet angelegt. Über diesen Bohrbrunnen ist zu sichern, dass die notwendige Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über mind. 2 Stunden zur Verfügung steht. Die entsprechende Aufstellfläche für die Feuerwehr ist anzulegen und zu kennzeichnen.

6.4 Gasversorgung
In der Ortslage Bülow befindet sich ein Gasversorgungsnetz (E.ON Hanse AG). Der Versorger wird eigenständig eine Erschließungsplanung vollziehen.

6.5 Versorgung mit Elektroenergie
Die Ortslage Bülow ist ausreichend mit Elektroenergie versorgt. Die WEMAG AG wird eine eigenständige Netzdimensionierung vornehmen.

6.6 Müllabfuhr
Die Abfallentsorgung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger.

Im vollständigen Ausbaugrad der Mischverkehrsfläche werden alle Grundstücke von Müllfahrzeugen angefahren werden können. Für einen zeitlich beschränkten Zeitraum zu Beginn der Erschließung des Standortes kann es möglich sein, dass die Grundstücke noch nicht durch Müllfahrzeuge direkt angefahren werden können. Die Anwohner müssen dann an den Entsorgungstagen die Abfallbehälter an den ausgewiesenen Bereich an der Zufahrt von der Neuen Straße bringen. Die Beräumung der entleerten Mülltonnen hat dann zeitnah durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen.

6.7 Telekommunikationsanlagen
Die Versorgung des Gebietes wird durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

6.8 Altlasten
Im Geltungsbereich und im Nahbereich der Satzung sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Bodenordnerische Maßnahmen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mehrere Flurstücke der Gemarkung Bülow. Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Teil notwendig.
Zur grundbuchrechtlichen Sicherung sind im Zuge der Erschließung und Besiedlung des Wohngebietes Flurstücke für die neuen öffentlichen Straßen und Grünflächen sowie für die erforderlichen Flurstücke für die zukünftigen Eigenheime zu bilden.

8. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung
Die Kosten zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes werden durch einen Erschließungsträger übernommen werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

9. Begründung der aufgenommenen Hinweise

<u>Bodendenkmalpflege</u>
Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Ortslage Bülow sind im Nahbereich der Ortslage einige Bodendenkmale gekennzeichnet. Dies trifft aber nicht auf den Plangeltungsbereich zu.
Bülow ist ein alter Ort, so dass jederzeit auch mit dem Auffinden von weiteren Bodendenkmalen gerechnet werden muss. Es wurde daher ein entsprechender Hinweis in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen, um zukünftige Bauherren zu informieren.

Abfall, Kreislaufwirtschaft und Entsorgung von Bauschutt
Am Standort sind keine Altlasten bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass unnatürliche Verfärbungen oder Gerüche bei Erdarbeiten erkennbar werden. Die Hinweise zum Verhalten in diesen Fällen sind i.S. der Hinweispflicht notwendig.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, und das STAUN Schwerin unverzüglich zu informieren. Die notwendigen Maßnahmen sind mit den Behörden abzustimmen.
Da auch Abbruchmaßnahmen auf dem Gelände notwendig werden sind die Hinweise zum Verfahren bei der Entsorgung dieser Abfälle notwendig.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.
Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen
Im Nahbereich des Bebauungsplanes und auf dem Grundstück können Anschlussleitungen der Versorgungsträger vorhanden sein. Im Zuge der stadttechnischen Versorgung werden neue Systeme verlegt werden.

Mülltonnen
Der Hinweis zur notwendigen Bereitstellung und zum Entfernen der Mülltonnen an den Straßen, die zeitlich begrenzt nicht direkt vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden, ist notwendig. Der Transport der Mülltonnen an den entsprechenden Tagen bis an die Neue Straße ist zumutbar.

Emissionen
Der Hinweis bzgl. zusätzlicher Feuerstätten ist im Interesse der Entwicklung gut nachbarlicher Beziehungen am Standort aufgenommen worden.

10. Kennziffern

Entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes umfassen die einzelnen Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächen:

Geltungsbereich	1,63 ha	100 %
Wohnbaufläche	1,10 ha	68 %
Verkehrsfläche	0,18 ha	11 %
öffentliche Grünfläche	0,31 ha	19 %
private Grünfläche	0,04 ha	2 %

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gemarkung Bülow, Flur 1, Flurstücke 103/1, 106/1, 106/2 und Teilen aus den Flurstücken 103/2, 104, 107, 207/3 und 208/22, mit ca. 1,63 ha) befindet sich in Privatbesitz (Hausgärten und weit überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche) und bezieht gemeindliche Wegegrundstücke ein. Die Fläche wird zum Teil intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Ein Investor beabsichtigt die Erschließung dieses Wohngebietes, in dem ca. 13 Einfamilienhäuser errichtet werden können.
Dieses Planungsziel entspricht den gemeindlichen Interessen und wird zur funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Ortes Bülow beitragen.
Da das neue Gebiet eingebettet ist in vorhandene Wohnbebauung, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Bülow harmonisch weiterentwickelt werden.

Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch die Wohnnutzung geprägt sind und der durch die neue Bebauung hinzutretende Verkehr gering ist.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für 13 Einfamilienhäuser
- Sicherung einer den Maßstäben des Ortes entsprechenden Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen
- Erhaltung und Vervollständigung des Grünsystems am Standort
- kostengünstige Erschließung der neuen Wohnbauflächen durch eine neue Mischverkehrsfläche
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt am und im Nahbereich des Standortes
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der neuen Gebäude im Interesse der weiteren geordneten gestalterischen Entwicklung im Dorf

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Weiterführung der Zufahrt von der Landesstraße 02 zur Neuen Straße.
Innerhalb des Gebietes wird die verkehrliche Erschließung durch eine als verkehrsberuhigten Bereich ausgewiesene Mischverkehrsfläche realisiert. Diese Mischverkehrsfläche ist eine Sackgasse und endet in einem auch für Lkw/Müllfahrzeuge befahrbaren Wendebereich. Innerhalb des Straßenzuges werden ein weiterer Wendebereich für Pkw und die den Straßenraum in Abständen verengenden Straßenbäume zur Verkehrsberuhigung beitragen.
Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Standortes ist über die anliegenden Medien möglich.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes umfassen die einzelnen Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächen:

Geltungsbereich	1,63 ha	100 %
Wohnbaufläche	1,10 ha	68 %
Verkehrsfläche	0,18 ha	11 %
öffentliche Grünfläche	0,31 ha	19 %

private Grünfläche	0,04 ha	2 %

Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete mögliche Überbaubarkeit des Bodens (GRZ max. 0,3 zzgl. 50% möglicher Überschreitung) und die festgesetzten Verkehrsflächen können bis zu 0,68 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt / teilversiegelt werden.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004) beachtlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999).

Die Gemeinde Bülow befindet sich im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg. Darin ist der Ortsteil Bülow der Gemeinde Königsfeld im ländlichen Raum, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft angesprochen.

Fachplanungen

Im Landschaftsinformationssystems Mecklenburg – Vorpommern, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, sind im und im Nahbereich des Bebauungsplanes keine zu schützende Landschaftsbestandteile definiert.
Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird die landwirtschaftliche Nutzfläche in einem Teil reduziert. Mit den festgesetzten zusätzlichen Grünflächen wird das Grünsystem am Standort vervollständigt und ein harmonischer Übergang zum südlich des Plangeltungsbereiches angrenzenden Landschaftsraum hergestellt.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld für den Ortsteil Bülow ist ein Teil des B-Planbereiches bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da mit der Planung eine engere Anbindung der künftigen Bauflächen an die heute bereits bebauten Bereiche geplant ist, müssen bisher als Grünflächen ausgewiesene Bereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Gemeinde ändert diesbezüglich den Teilflächennutzungsplan. In dieser 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nimmt die Gemeinde Wohnbauflächen, die über die südliche Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes hinaus gehen zurück und weist diese als Flächen für die Landwirtschaft und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschießend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.
Von den durch die künftige Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen betroffen.
Aufgrund der Vorbelastung des Standortes durch die angrenzenden Wohnnutzungen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch aber eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Der Abstand zur Landesstraße 02 beträgt im geringsten Abstand 120 m und im größten Abstand 260 m.

Die Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen nicht zu beachten.

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und modernen Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.
Es wird jedoch empfohlen, auf die Belange die aus Rauchbelästigungen, die durch die Nutzung von festen Brennstoffen für Feuerungsanlagen, Zweitfeuerungsstätten sowie Zusatzfeuerstätten und die Problematik der Lagerung der Brennstoffe auf den Baugrundstücken, hinzuweisen.
Der durch das Wohngebiet hinzutretende Anliegerverkehr ist gering und wird nicht zu Belastungen der angrenzenden Baugebiete durch Abgase führen. Die zusätzliche Belastung bei der sehr kleinen Größe des Baugebietes als sehr gering einzustufen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. In Bülow sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Der Abstand zu diesen landwirtschaftlichen Betrieben im Dorf beträgt ca. 250 m bzw. 350 m. Der Abstand zur Kläranlage des Zweckverbandes Radegast beträgt ca. 1.200 m. Lärm- oder Geruchsimmissionen aus diesen Einrichtungen sind nicht zu erwarten.
Durch die Grenzlage zum unbebauten Außenbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird, sind Emissionen aus der Landwirtschaft (Gerüche, Staub, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) nicht auszuschließen. Das tolerierbare Maß der Belästigungen dieser vorbelasteten Flächen wird jedoch nicht überschritten werden. Es wird jedoch empfohlen, einen diesbezüglichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.
Das Plangebiet wurde als Hausgartenfläche angrenzender Wohngrundstücke an der Teichstraße und intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Im östlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine ortsbildprägende Heckenpflanzung vorhanden, sie ist jedoch entsprechend Bundesnaturschutzgesetz nicht als geschütztes Biotop festgesetzt.
Das Plangebiet weist über die in Acker-/Grünlandböden und Hausgärten vorhandenen Lebenswelten hinweg wenig Lebensraum für die Tierwelt auf.

Durch diese Vorbelastungen sind die Empfindlichkeiten des Plangebietes gegenüber neuen Nutzungen gering.

Bewertung
Im Plangebiet führen aufgrund der Vorbelastungen aus der bisherigen Nutzung die Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume der Tiere die geplanten Nutzungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigung. Die zusätzliche Versieglung der Flächen ist relativ gering. Die maximal mögliche Versieglungsdichte für Allgemeine Wohngebiete wird nicht ausgeschöpft.
Die vorhandene Heckenpflanzung im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird erhalten. Eine Bebauung bis an diese Hecke ist mit Hauptgebäuden durch die Festsetzung der Baugrenzen nicht möglich.
Die Bodenversiegelung ist jedoch als Eingriff in den Naturhaushalt zu verstehen und in der Ausgleichsberechnung zu berücksichtigen.

2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Baugebiet schließt direkt an bebaute Bereiche an, zum Teil ist die Fläche für Hausgärten genutzt.
Aufgrund der Durchlässigkeit der Böden in den nicht überbauten bzw. verdichteten Bodenbereichen besteht jedoch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Versieglung durch Überbauung mit der Folge der z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung in den öffentlichen Verkehrsflächen (jedoch nur ca. 1.800 m²).
Altlasten im Boden sind nicht bekannt.

Bewertung
Aufgrund der im Bebauungsplan ausgewiesen Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke (GRZ 0,3) und der Festlegung, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll, werden die Einflüsse auf das Schutzgut Boden minimiert.
Ein Teil der neuen Bauflächen wird als Hausgärten entwickelt werden.
Der Anteil an Grund und Boden, der der landwirtschaftlichen Nutzfläche entnommen wird, steht einer rentablen Nutzung als Grünland und Ackerfläche wegen der Nähe zu den bereits heute angrenzenden Wohnbereichen und den topografischen Verhältnisse (Bodensenke) nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, so dass dieser Entzug keine stark negativen Auswirkungen auf das Angebot an landwirtschaftlicher Nutzfläche hat.

2.a.4 Schutzgut Wasser
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Nutzungen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.
Wasserleitfähigkeit, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Vorbedingungen als mittel einzustufen. Ständige Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht. Die vorhandene Bodensenke nimmt temporär Wasser auf.

Für den Standort wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden. Ein diesbezügliches Gutachten ist beauftragt.
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen der Gebäude und auf den Freiflächen der Grundstücke soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.
Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in erster Linie im Plangebiet zur Versickerung gebracht. In der öffentlichen Grünfläche, Bodensenke, wird dazu entsprechend den topografischen Vorgaben ein Kleingewässer mit einem

Versickerungsteil ausgebildet. Über einen Überlauf gelangt nicht versickertes Wasser in ein Regenwasserrückhalte- und Versickerungssystem in der Grünfläche. An dieses System wird zusätzlich ein Notüberlauf an das südlich angrenzende Grabensystem geschaffen. Die notwendigen Abscheider bzw. Sandfänge sind vorzusehen.
Das anfallende Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage Bülow zugeleitet.
Vorbelastungen durch eventuelle Altlasten im Boden, die einen Eintrag über versickerndes Wasser in das Grundwasser verursachen könnten, sind nicht bekannt.

Bewertung
Die durch die geplante Bebauung verursachten Auswirkungen auf die vorhandenen Wasserverhältnisse sind als gering einzustufen. Die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist jedoch als mittlere Umweltauswirkung zu beurteilen.

2.a.5 Schutzgut Luft und Klima
Im Falle der Bebauung von Dorf- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage im ländlichen Raum. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“. Eine Luftbelastung für das Baugebiet kann sich durch Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ergeben.

Bewertung
Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet sind wegen der geringen Größe nicht zu erwarten.
Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.6 Schutzgut Landschaft
Das Plangebiet befindet sich in Randlage des Dorfes Bülow, schließt jedoch direkt an vorhandene Wohnbauflächen an. Mit der Planung wird auf der nach Süden abfallenden Fläche ein neuer baulicher Abschluss der Ortslage in diesem Bereich geschaffen.
Mit der Planung werden direkt an die neuen Wohnbauflächen Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesen Bereichen soll nach Herausnahme der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine naturnahe Wiese entwickelt werden. Ebenso wird mit der Ausweisung der vorhandenen Bodensenke und an diese anschließender Flächen als öffentliche Grünfläche ein Landschaftsbestandteil aktiv in die Planung einbezogen.

Ein festzulegendes Pflegemanagement, das absichert, dass es nicht zum unkontrollierten Gehölzaufwuchs kommt, soll installiert werden. Dieses Pflegemanagement wird auch auf die o.g. öffentliche Grünfläche angewendet.

Bewertung
Der erforderliche behutsame Umgang im Übergangsbereich von bebauten Bereichen zur Feldflur wird mit der Planung realisiert. Die das Landschaftsbild prägenden Elemente werden geschützt und weiterentwickelt (Hecke im östlichen Plangeltungsbereich und Bodensenke im südlichen Plangeltungsbereich).

Die gestalterische Qualität der künftig hinzutretenden Neubebauung ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Traufhöhe, Geschossigkeit, usw.) gesichert.
Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich ein geringer Kompensationsbedarf.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische

Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Bülow. Bodendenkmale sind im Plangebiet bzw. Nahbereich des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung
Mit den Festsetzungen und den Hinweisen im Bebauungsplan ist eine geordnete baulich-gestalterische Entwicklung in diesem Bereich gesichert.
Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Güter ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.8 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Leserichtung nach unten V	**Mensch**	**Pflanzen**	**Tiere**	**Boden**	**Wasser**	**Klima**	**Luft**	**Landschaft**	**Kultur-Sachgüter**
Mensch	keine	+	+	o	o	o	o	o	o
Pflanzen	-	keine	+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+	keine	+	o	o	o	+	o
Boden	-	+	+	keine	o	o	o	o	o
Wasser	-	o	o	-	keine	o	o	o	o
Klima	o	+	o	o	o	keine	o	+	o
Luft	o	+	o	o	o	+	keine	o	o
Landschaft	+	++	o	o	o	+	o	keine	o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	+	keine

-- stark negative Wirkung - negative Wirkung o neutrale Wirkung + positive Wirkung ++ stark positive Wirkung

Die negativen Einflüsse der neuen Bebauung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Landschaft werden durch den Grünflächenanteil in der künftigen Baufläche , den Erhalt von Großgrünbestand und die Neuausweisung von öffentlichen Grünflächen und Flächen für geplante Ausgleichsmaßnahmen im direkten Anschluss an das Baugebiet als funktioneller und gestalterischer Puffer zwischen dem bebauten Bereich von Bülow und dem Landschaftsraum gemindert.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Es sollen 13 Einfamilienhäuser auf bisherigen Hausgartenflächen und intensiv genutzten Flächen der Landwirtschaft errichtet werden.
Die Umweltwirkungen liegen vor allem im zukünftigen Versiegelungsgrad, der sowohl die Ableitung des Oberflächenwassers als auch die Neubildung von Grundwasser in geringem Maß negativ beeinflussen wird, und in der Veränderung des Landschaftsbildes durch die Schaffung einer neuen südlichen Raumkante der Ortslage Bülow.
Eine Beeinträchtigung und funktionelle Abwertung von geschützten Landschaftsbestandteilen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und bzgl. der Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	**Beurteilung der Umweltauswirkung**	**Erheblichkeit**
Mensch	- Neugliederung des Siedlungsraumes - Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch Bauverkehr	o o
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen um zu überbauenden Bereich - Chance zur Entwicklung von Flora+Fauna vorhandenen und neuen Grünflächen	o -
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Versickerung, Grundwasserbildung)	o
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate - Notwendigkeit von Abfluss von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen (Überlauf)	- o
Luft und Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch erneute Überbauung und Ausdehnung der genutzten Flächen	-
Landschaft	- Schaffung eines neuen baulichen Abschlusses der Ortslage Bülow	o
Kultur- und Sachgüter	- keine Beeinträchtigungen, da ortstypische Festsetzungen bzgl. baulicher Gestaltung getroffen werden	-
Wechselwirkungen	- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft- Siedlung stärker zu Siedlung - Siedlung	o

ooo = sehr erheblich oo = erheblich o = wenig erheblich - = nicht erheblich

Die negativen Einflüsse auf die Natur bei der Realisierung des Planvorhabens sind gering. Die funktionelle und baugestalterische Aufwertung des Bereiches führen zu einer Aufwertung des Bereiches. Schützenswerte Landschaftsbestandteile werden nicht beeinträchtigt.

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung kompensiert werden.

2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären in Bülow keine Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. der Errichtung von Eigenheimen mehr vorhanden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auslastung der geschaffenen sozialen Infrastruktur im Ort und Amtsbereich Rehna.
Die südliche Raumkante der Ortslage Bülow und damit das Landschaftsbild blieben unverändert.
Jede alternativ ins Auge gefasste Ergänzungsfläche weist einen höheren Grad der Beeinträchtigungen bzgl. des Grades der Zersiedlung oder bzgl. nicht verträglicher Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm von der Landesstraße oder der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben in der Ortslage.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1 a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung stellen dar, dass durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, Pflasterflächen der notwendigen Verkehrsflächen auf den Grundstücken wasserdurchlässiger Bauweise, Erhaltung vorhandenen Grüns im östlichen Plangeltungsbereich) und zum Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereiches (Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und der Planstraße A, Ausweisung der öffentlichen Grünfläche als naturnah zu gestaltende Wiese mit einem Kleingewässer) und durch Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches (Herausnahme von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzfläche und Entwicklung zu einer naturnahen Wiese) , der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeglichen werden kann.
Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes zur funktionellen Aufwertung von Bülow ist ein Ausgleich der Negativwirkungen auf den Naturhaushalt darstellbar.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Bereichen:
- weitgehende Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Ergänzung und Abrundung des Orts- und Landschaftsbildes

2.c.2 Schutzgut Mensch

Die Entwicklung des Bereiches zu einem für Bülow maßstäblichen Wohnbereich ist möglich und angeraten. Die zukünftige Bebauung schließt an vorhandene Baubereiche in Struktur und Kubatur an.
Negativwirkungen von außen auf das Gebiet sind nicht zu erwarten. Die Landesstraße, vorhandene landwirtschaftliche Betriebe und die Kläranlage Bülow befinden sich in erheblichen Abständen zum Baugebiet und beeinflussen dieses nicht.

Unvermeidbare Belastungen

Es sind keine Belastungen vorhanden. Auf die notwendige Rücksichtnahme der künftigen Bewohner ist z.B. bzgl. des Einsatzes von Zweitfeueranlagen hingewiesen.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage der Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- Festsetzungen zur Erhaltung vorhandenen Großgrünbestandes im östlichen Plangeltungsbereich
- Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen
- Festsetzung von Baumstandorten auch im öffentlichen Straßenraum
- Gestaltung eines naturnah gestalteten Kleingewässers innerhalb der öffentlichen Grünfläche unter Ausnutzung der topografischen Gegebenheiten

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Besiedlung dieses Bereich ist die Ruhe am Standort hinfällig. Siedlungsgeräusche werden eine Komponente in diesem Bereich darstellen. Der Lebensraum von Tieren wird eingeschränkt werden.

2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf Grundlage der Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste begrenzen, reagieren:

- Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,3, d.h. unterhalb der maximal zulässigen Höchstgrenze
- Festsetzungen zur versickerungsfähigen Gestaltung von Wegen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung in diesem Bereich wird sich erhöhen. Die Gemeinde aber hat keine weiteren vorbereiteten und besseren Baustandorte.

Das Potential an vorhandenen Baulücken im Ort ist nahezu ausgeschöpft, da die bisherige ortstypische Bebauungsstruktur im Ortskern erhalten bleiben muss und Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten und Westen sowie Norden durch die Landesstraße und landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich sind.

2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geringe Bebauungsdichte und die Festsetzungen zur Befestigung der Oberflächen bleibt die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers weitestgehend erhalten.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Gemeinde Königsfeld sieht die Notwendigkeit von zusätzlichen Bauflächen vor allem aus der Sicht der Eigenentwicklung im Ortsteil Bülow.

Weitere bauplanungsrechtlich vorbereitete Standorte sind in Bülow nicht vorhanden bzw. stehen vor dem Abschluss der Realisierung.
Mit diesem Bebauungsplan wird direkt an bebaute Bereiche der Ortslage angeschlossen, es kommt damit fast zu einer inneren Verdichtung der Ortslage. Die Siedlungsstruktur wird kompakter und nicht zersiedelt.
Weitere Entwicklungsflächen im Innenbereich oder an der Ortsrändern stehen nicht zu Verfügung, da vor allem immissionsschutzrechtliche Bedingungen (Landesstraße – Verkehrslärm und landwirtschaftliche Betriebe in der Ortslage, die auch als ein Element der Dorfstruktur erhalten bleiben sollen) dagegen sprechen.

Planinhalt
Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Gestaltung des Bereiches geprüft. Sowohl weiter verdichtete Varianten mit Doppelhäusern als auch nur eine Bebauung entlang einer Erschließung weiterführend aus der Zufahrt zum Gebiet nach Süden wurden in diese Überlegungen einbezogen.
In Abwägung dieser Varianten wurde die im Bebauungsplan dargestellte Variante mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung mit einer parallelen Erschließungsstraße zum bisherigen Ortsrand herausgearbeitet. Dabei konnten vorhandene Landschaftsbestandteile wie die östlich angrenzende Hecke und die Bodensenke im südlichen Plangeltungsbereich in die Planung einbezogen werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
Bei der Beurteilung der Planung aus Sicht des Naturschutzes wurde die Eingriffsregelung erstellt, die auf der Biotopkartierung und den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern basiert.

Beide Erhebungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zu Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen herangezogen.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig nach zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und dann erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der wenigen Baulandreserven im Ortsteil Bülow der Gemeinde Königsfeld. Die Ausweisung dieses Standortes ist wichtig für die Eigenentwicklung des Ortsteils und der Gemeinde insgesamt.
Die vorgesehene Bebauung mit 13 eingeschossigen Einfamilienhäusern sichert die Fortführung der für Bülow typischen Bebauungsstruktur in diesem Bereich. Die gestalterischen Festsetzungen ermöglichen eine breite Gestaltungsmöglichkeit für die zukünftigen Bauherren, aber in einem gestalterischen Rahmen.
Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Mischverkehrsfläche, die an die Zufahrt der Neuen Straße von der Landesstraße anbindet.
Eine Gliederung des Gebietes erfährt das Gebiet durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche (naturnahe Wiese mit Kleingewässer) und dem Erhalt der vorhandenen Heckenpflanzung im östlichen Teilbereich des Baugebietes.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrslärmbelastung der hinzuziehenden

Wohnbevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, eine verringerte Grundwasserbildungsrate, die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen und ein veränderter südlicher Abschluss der Ortslage durch das neue Baugebiet zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der Zielstellung zur Entwicklung als naturnahe Wiese mit Kleingewässer und Pflegemanagement
- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im direkten südlichen Anschluss an das Plangebiet.
  Auf diesen Flächen sind die intensive landwirtschaftliche zurückzunehmen und der Bereich als Puffer zur intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche als naturnahe Wiese mit Pflegemanagement zu entwickeln.
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Straßenbäumen in der Planstraße A und von Obstbäumen auf den Baugrundstücken
- Festsetzungen zu Pflanzqualitäten von Gehölzen

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu betrachten.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan durch den Erhalt der Hecke im östlichen Plangeltungsbereich, die ausgewiesene Durchgrünung und das Anlegen der Pufferzone zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der südlich des Plangeltungsbereiches anschließenden Ausgleichsfläche reagiert werden.
Die Festsetzungen zum Anpflanzen standortgerechter, einheimischer Gehölze und des Grades der Begrünung der Baugrundstücke werden Negativwirkungen für Tiere und Pflanzen minimieren.
Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versieglung der Böden auf den Baugrundstücken, Verkehrsflächen und Grünflächen reagieren.

Das Planungsziel der geordneten Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch die Ausweisung der Baugrenzen und der damit beschriebenen mögliche Anordnung der neuen Wohngebäude und die gestalterischen Festsetzungen gesichert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

……
Babbe

- Bürgermeister –

Teil 3: Anlagen

Anlage 1 Übersicht zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung
Anlage 2 Baugrunduntersuchung (ist in Bearbeitung und wird nachgereicht)

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung **Anlage 1**

Grundlage des Nachweises sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999).

Den einzelnen Nutzungsarten werden in dem Berechnungsmodell aus den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in Abhängigkeit von ihrem ökologischen Wert Wertstufen zugeordnet. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden im genannten Modell einige Faktoren eingefügt, mit denen die ermittelten Flächen in den gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten zu multiplizieren sind:

- zukünftig voll versiegelte Flächen erhalten einen Versiegelungszuschlag von + 0,50 , zukünftig teilversiegelte Flächen von + 0,20.
- Der Abstand der geplanten Vorhabensfläche von Störquellen wird mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt.
- Mit einem Wirkungsfaktor wird die zukünftige Beeinträchtigungsintensität aus den Nutzungen im Bereich der zukünftig bebauten Flächen für die benachbarten Bereiche und die Kompensationsflächen im Geltungsbereich der Satzung berücksichtigt. Wenn davon auszugehen ist, dass größere negative Auswirkungen aus dem geplanten Vorhaben auf die Umgebung zu erwarten sind, wären außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Wirkzonen zu bilden.

Diese sind hier aber nicht zu bilden, da sich die benachbarten Biotope lt. Atlas der geschützten Biotope des LA für Umwelt, Naturschutz und Geologie,

Biotopnummer	Abstand zum Plangebiet	Charakteristik	
Nr. 12929	ca. 210 m	Baumgruppe, naturnahes Feldgehölz	in der Feldflur
Nr. 12948	ca. 200 m	Baumgruppe, naturnahes Feldgehölz	innerhalb der Ortslage
Nr. 12950	ca. 210 m	stehendes Kleingewässer	innerhalb der Ortslage
Nr. 12963	ca. 350 m	naturnahe Hecke, jüngere Bestand	südl. der Schulstraße

in den benannten Abständen zum Plangebiet befinden und nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der sich aus der zukünftigen Bebauung ergebende Kompensationsbedarf ergibt sich rechnerisch aus einer Multiplikation der Flächen, der Wertstufen und genannten Faktoren. Der Nachweis des Ausgleichs dieses Kompensationsbedarfs ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und rechnerisch nachzuweisen.

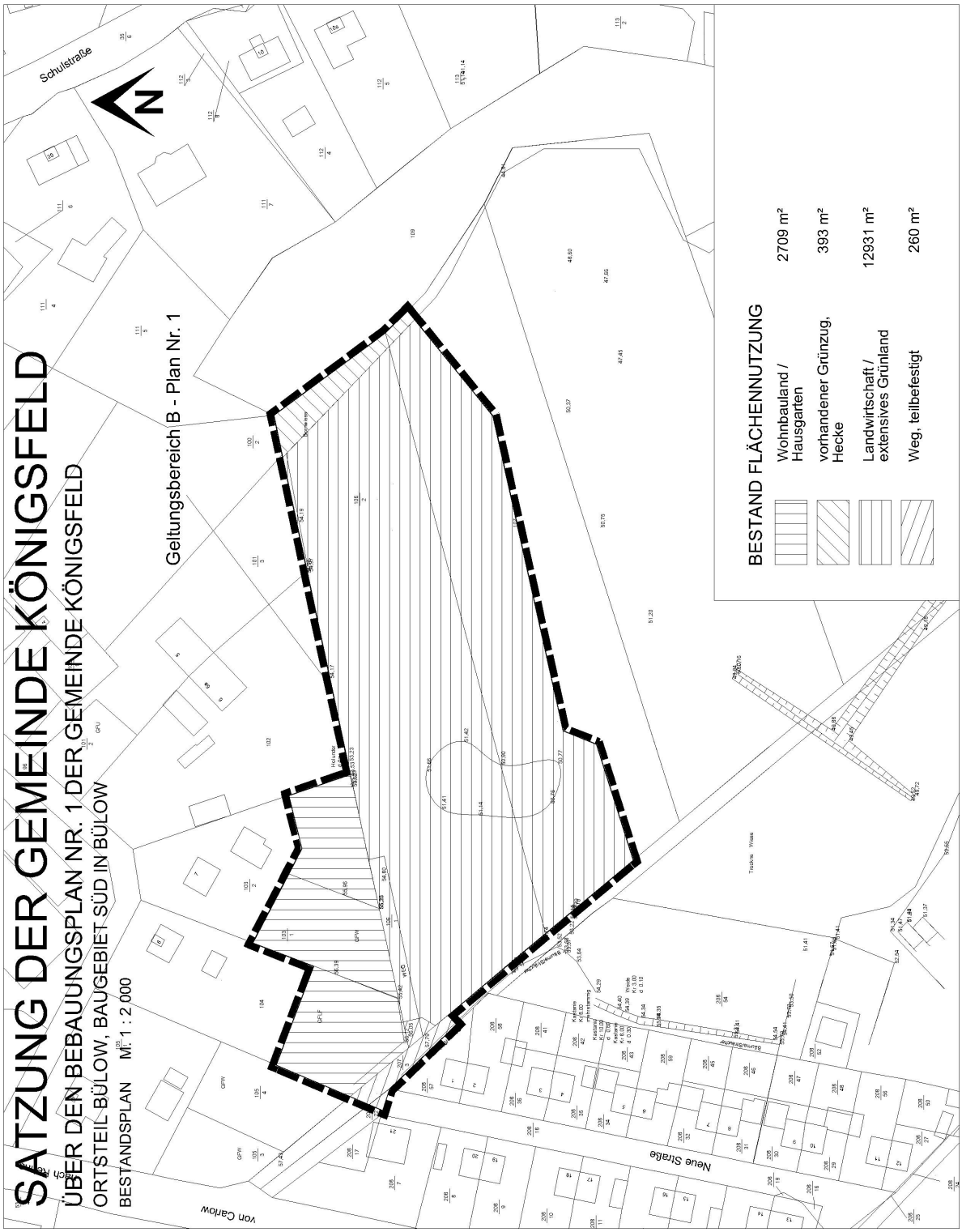
Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ umfasst der Gesamtbeurteilungsraum neben dem Vorhabensort den Eingriffs-, Wirk- und Kompensationsraum.

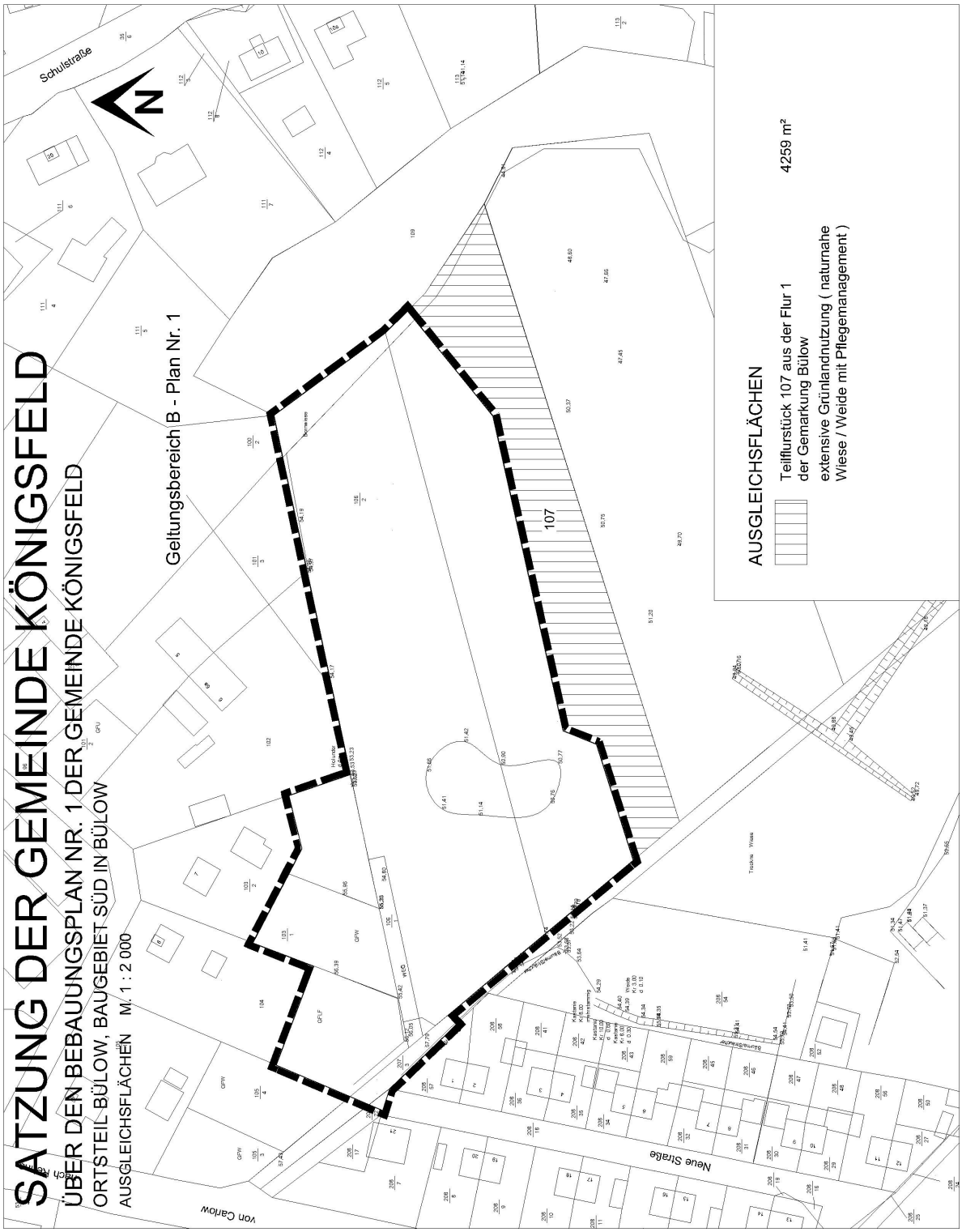
Als Vorhabensort wird die direkt durch das Vorhaben beanspruchte Fläche bezeichnet. Zum Wirkraum gehören „sämtliche Flächen, für die negative Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes prognostiziert werden können. Der Eingriffsraum – als Teil des Wirkraumes – bezeichnet nur die Bereiche, in denen die Beeinträchtigungen funktionsbezogen erheblich oder nachhaltig sein können.“

Bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden Bereiche negativ beeinflusst werden.

- Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung lagen zugrunde:
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg
- Fachdaten des Landschaftsinformationssystems Mecklenburg – Vorpommern, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie


SATZUNG DER GEMEINDE KÖNIGSFELD
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE KÖNIGSFELD
ORTSTEIL BÜLOW, BAUGEBIET SÜD IN BÜLOW
BESTANDSPLAN M: 1 : 2.000
Geltungsbereich B - Plan Nr. 1
BESTAND FLÄCHENNUTZUNG
Wohnbauland / Hausgarten 2709 m²
vorhandener Grünzug, Hecke 393 m²
Landwirtschaft / extensives Grünland 12931 m²
Weg, teilbefestigt 260 m²
Schulstraße
Neue Straße
Von Carlow


SATZUNG DER GEMEINDE KÖNIGSFELD
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE KÖNIGSFELD
ORTSTEIL BÜLOW, BAUGEBIET SÜD IN BÜLOW
AUSGLEICHSFLÄCHEN M. 1 : 2 000
Geltungsbereich B - Plan Nr. 1
107
AUSGLEICHSFLÄCHEN
4259 m²
Teilflurstück 107 aus der Flur 1
der Gemarkung Bülow
extensive Grünlandnutzung (naturnahe
Wiese / Weide mit Pflegemanagement)
Schulstraße
Neue Straße
von Carlow

Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, Baugebiet Süd - Übersicht zur Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung — **14.02.2008**

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation

Bestand			Fläche in ha	Fläche in ha		Prozent		
Geltungsbereich				1,6295		100%		
	Wohnbauland / Hausgartenfläche		0,2709			17%		
	vorhandener Grünzug / Hecke		0,0393			2%		
	Fläche für die Landwirtschaft, intensiv. Genutztes Grünland		1,2933			79%		
	vorhandener Weg, teilbefestigt		0,0260			2%		

Planungszustand		Nutzung zurzeit	Fläche in ha	Fläche in ha		Prozent		
Geltungsbereich				1,6295		100%		
Wohngebiet				in Summe Wohngebiet		68%		
	davon bisher Hausgartenfläche	Hausgarten	0,2700	1,11				
	davon bisher Fläche für die Landwirtschaft	intens. Grünland	0,8350					
Verkehrsfläche		intens. Grünland	0,1520	in Summe Verkehr 0,18		11%		
Verkehrsfläche		teilbefst. Weg	0,0260					
private Grünfläche	Erhalten von Bäumen und Sträuchern	vorh. Grün	0,0393			2%		
öffentliche Grünfläche	naturnahe Wiese und Kleingewässer	intens. Grünland	0,3072			19%		

Ermittlung auszugleichender Flächen				Fläche in ha	Fläche in ha			
Wohngebiet	aus intensiv genutztem Grünland			0,8350				
	künftig voll versiegelt				0,2505			
	künftig teilversiegelt				0,1253			
	künftig Grünfläche				0,4593			
	aus Hausgartenflächen			0,2700				
	künftig voll versiegelt				0,0810			
	künftig teilversiegelt				0,0405			
	künftig Grünfläche				0,1485			
Verkehrsfläche		intens. Grünland			0,1520			
		teilbefst. Weg			0,0260			

Kompensationserfordernis		Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensations-erfordernis Ke	Zuschlag für Versieglung Vz	Freiraum-beeinträchtigungs-grad Fr	Korrekturfaktor (Ke + Vz) * Fr	Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptypen								
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)								
max. künftig voll versiegelte Flächen	WA mit 0,3 aus Intensivgrünland	0,2505	1	1,0	1,00	0,75	1,50	0,38
	WA mit 0,3 aus Hausgartenflächen	0,0810	1	1,0	1,00	0,75	1,50	0,12
Verkehrsfläche		0,1780	1	1,0	1,00	0,75	1,50	0,27
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust								
teilversiegelte Flächen auf den Grundstücken, 50% von 0,3								
	aus Intensivgrünland	0,1253	1	1,0	0,00	0,75	0,75	0,09
	aus Hausgärten	0,0405	0	0,9	0,00	0,75	0,68	0,03
Grünflächen auf Baugrundstücken								
	aus Intensivgrünland	0,4593	1	0,5	0,00	0,75	0,38	0,17
	aus Hausgärten	0,1485	0	0,3	0,00	0,75	0,23	0,03
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffsregelung)								
	keine							
Kompensationserforrdernis								**1,09**

Bewertung des geplanten Zustands im Geltungsbereich		Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Erhöhung wegen Entsieglung	Summe Kompensations-wertzahl	Leistungs-faktor (1,0-Wirkungsfaktor)	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptyp								
Kompensationsmaßnahmen	**innerhalb des Plangeltungsbereiches**							
	naturnahe Wiese und Kleingewässer	0,3072	2	3,0	0,0	3,0	0,5	0,46
	je Grundstück 2 Obstbäume a 25 m² = 13 x 2 x 25	0,0650	2	3,0	0,0	3,0	0,4	0,08
	5 Bäume im öffentlichenStraßenraum, 5x 25 m²	0,0125	2	3,0	0,0	3,0	0,4	0,02
Kompensationsmaßnahmen	**außerhalb des B-Plangebietes**							
	auf Flurstück 107 der Flur 1 der Gemarkung Bülow	0,4259	2	3,0	0,0	3,0	0,6	0,77
	Anlage naturnahe Wiese aus intensiver Grünlandnutzung							
Kompensationsnachweis								**1,32**

Nachweis:	Kompensationserfordernis	1,09	Flächenäquivalentpunkte	100%
	Kompensationsnachweis	1,32	Flächenäquivalentpunkte	121%