

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG
DES TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE KÖNIGSFELD
OT BÜLOW

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

- VORENTWURF -

Königsfeld, 25. Februar 2008

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Anlass und Aufgabe, Stand
 - 1.2 Bestandteile des Planes
 - 1.3 Rechtliche Grundlagen
- 2. Erläuterungen zu den Änderungen**
 - 2.1 Rahmenbedingungen
 - 2.2 Städtebaulicher Inhalt
 - 2.3 Erschließung der Wohnbaufläche
 - 2.4 Natur – und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen
 - 2.5 Immissionsschutz
- 3. Kennziffern**
- 4. Umweltbericht**

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufgabe

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.

Für den Ortsteil Bülow liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan aus der Zeit der gemeindlichen Selbstständigkeit vor. Dieser wirksame Flächennutzungsplan wird nach der erfolgten Gemeindefusion als Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, angesprochen.

Da das Potential baureifer Baugrundstücke in der Gemeinde Königsfeld und im Speziellen im Ortsteil Bülow nahezu erschöpft ist bzw. eine Umsetzung noch verbleibender Flächen aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich ist, beabsichtigt die Gemeinde Königsfeld zur Sicherung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde, im Ortsteil Bülow, in einem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, Baugebiet Süd in Bülow, eine neue Wohnbaufläche für ca. 13 Einfamilienhäuser (einschl. Verkehrsflächen und Grünflächen) auszuweisen.

Die Gemeinde entspricht damit den Interessen von bauwilligen Bürgern aus der Gemeinde, aber auch den Anfragen von auswärtigen Interessenten.

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen als Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung in der Region im westlichen Teil des Amtes Rehna.

Dieser Bebauungsplan Nr. 1 umfasst bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, beansprucht aber auch Flächen, die als Grünflächen ausgewiesen wurden.

In Erkenntnis der zurzeit allgemeinen erkennbaren Bevölkerungsentwicklung nimmt die Gemeinde Königsfeld im südlichen Teilbereich von Bülow über den künftigen Bebauungsplan Nr. 1 hinausgehende ausgewiesene Wohnbauflächen zurück und entspricht damit den heutigen raumordnerischen Anforderungen.

Zur Umsetzung dieser planerischen Ziele ist diese 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, erforderlich.

1.2 Bestandteile des Planes

Bestandteile der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, sind die Planzeichnung im Maßstab 1: 5.000 für die rechtswirksame Fassung und geplante Fassung der 1. Änderung und diese zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, bilden:

- das BauGB in der neuen Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9.2004 (BGBl. I 2414) einschl. erneute Änderungen (Art. 2 Gesetz v. 3. 5.2005 BGBl. I S. 1224 und Art. 21 Gesetz v. 21. 6.2005 BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

2. Erläuterungen zu den Änderungen

2.1. Rahmenbedingungen

Der rechtsgültige Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, soll in folgenden Bereichen in der südlichen Ortslage geändert werden:

- a) Umwandlung von bisher als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in Wohnbauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- b) Rücknahme von ausgewiesenen Wohnbauflächen und Umwandlung in Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und in Flächen für die Landwirtschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr.9 BauGB
- c) Rücknahme von ausgewiesenen Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB und Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr.9 BauGB
- d) Darstellung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus a) in den Bereichen aus b) und c) als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Die ergänzende Wohnbaufläche, die bisher als Grünfläche ausgewiesen war, schließt an vorhandene Wohnbauflächen an. Zur Abrundung der bebauten Bereiche von Bülow wird sie in die Wohnbauflächen einbezogen.

Die bisher sehr großflächigen, südlich anschließenden Wohnbauflächen werden zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und einer Grünfläche zurückgenommen. Die neu ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft und die Grünfläche werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt.

Die Gemeinde Königsfeld sieht in der Entwicklung dieser Flächen das Potential zur Ausweisung eines hochwertigen Wohnstandortes mit ca. 13 Bauplätzen für eine Eigenheimbebauung mit Einzelhäusern.

Die angrenzenden südlichen Landschaftsbereiche werden durch die Rücknahme der Wohnbauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen erheblich aufgewertet. Angrenzende Wohnbauflächen in der Ortslage Bülow werden durch die neue Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt.

2.2 Städtebaulicher Planinhalt

Die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichen eine Neuordnung im südlichen Teilbereich der Ortslage Bülow. Aus heutiger Sicht überzogene Planungsansätze bzgl. der Entwicklung von Wohnbauflächen werden entscheidend zurück genommen, dafür aber eine realistische Möglichkeit zur Entwicklung eines kleinen Wohnungsbaugebietes geschaffen und der Ortsrand harmonisch geordnet.

Unter Berücksichtigung der Flächen für die erforderliche Begrünung könnte eine Bebauung mit 13 Einfamilienhäusern erfolgen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise als Eigenheime. Zur harmonischen Weiterentwicklung der Baukultur in der Ortslage Bülow werden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes die entsprechenden gestalterischen Festsetzungen zur Baukörpergestaltung getroffen werden.

Die notwendigen Ausgleichsflächen für die Wohnbaufläche stehen südlich des Standortes zur Verfügung und werden mit dieser Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes ausgewiesen.

Bei den weiteren Planungen sollen die strukturellen und landschaftlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.

Entsprechend den topografischen Verhältnissen wird eine Bodensenke mit ihren angrenzenden Flächen als Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich soll als naturnahe Wiese mit einem Kleingewässer entwickelt werden.

2.3 Erschließung der neuen Wohnbaufläche

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbaufläche erfolgt durch eine Mischverkehrsfläche, die an den Bereich der Neuen Straße angeschlossen wird.

Die Abwasserentsorgung des neuen Wohngebiets kann über das örtlich vorhandene Netz erfolgen, mit Anschluss an die Kläranlage Bülow. Die Abwasserableitung erfolgt über die westlich des Gebietes vorhandene Abwasserpumpstation.

Die Wasserversorgung ist über das öffentliche Netz gesichert.

Anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken ist 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 Regenwasserrückhalte- und Versickerungssystem in der Grünfläche. An dieses System wird zusätzlich ein Notüberlauf an das südlich angrenzende Grabensystem geschaffen.

2.4 Natur – und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen

Durch geeignete Festsetzungen im zukünftigen Satzungsverfahren ist zu sichern, dass die Landschaft in diesem Bereich so wenig wie möglich durch die neue Wohnbebauung beeinträchtigt wird. Der konkrete Kompensationsbedarf ist im Satzungsverfahren zu ermitteln und entsprechend auszugleichen.

Mit der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes werden südlich der Wohnbauflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Als Entwicklungsziele sind hier die Herausnahme dieser Flächen aus der intensiven Grünlandnutzung und deren extensive Entwicklung, einschl. Pflegemanagement, zu definieren.

2.5 Immissionsschutz

Gesonderte Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes sind für die Entwicklung der Wohnbaufläche 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 Geruchsemissionen aus diesen Einrichtungen sind nicht zu erwarten.

3. Kennziffern

Die Darstellungen der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, führen zu folgenden Änderungen der Flächenbilanz innerhalb des Änderungsbereiches:

	im wirksamen Plan	Planinhalt der 1. Änderung	Saldo
Wohnbaufläche	2,28 ha	0,65 ha	minus 1,63 ha
Grünfläche	1,25 ha	0,38 ha	minus 0,87 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,00 ha	2,50 ha	plus 2,50 ha
	3,53 ha	3,53 ha	

Die Aufstellung zeigt, dass die Gemeinde die bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen zu einem sehr erheblichen Maß zurück nimmt.

zurück genommene Wohnbaufläche	ca.	1,63 ha
entfallende Grünfläche	ca.	0,87 ha
hinzutretende Fläche für die Landwirtschaft	ca.	2,50 ha
hinzutretende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus Grünfläche und Landwirtschaft	ca.	2,88 ha
Anzahl möglicher, zusätzlicher Einfamilienhäuser	ca.	13

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

4.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte Änderung des Teilflächennutzungsplanes Angaben zum Standort

Da das Potential baureifer Baugrundstücke in der Gemeinde Königsfeld und im Speziellen im Ortsteil Bülow nahezu erschöpft ist bzw. eine Umsetzung noch verbleibender Flächen aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich ist, beabsichtigt die Gemeinde Königsfeld zur Sicherung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde, im Ortsteil Bülow, in einem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, Baugebiet Süd in Bülow, eine neue Wohnbaufläche für ca. 13 Einfamilienhäuser (einschl. Verkehrsflächen und Grünflächen) auszuweisen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 1 umfasst bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, beansprucht aber auch Flächen, die als Grünflächen ausgewiesen wurden.

In Erkenntnis der zurzeit allgemeinen erkennbaren Bevölkerungsentwicklung nimmt die Gemeinde Königsfeld im südlichen Teilbereich von Bülow über den künftigen Bebauungsplan Nr. 1 hinausgehende ausgewiesene Wohnbauflächen zurück und entspricht damit den heutigen raumordnerischen Anforderungen.

Zur Umsetzung dieser planerischen Ziele ist diese 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, erforderlich.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- a) Umwandlung von bisher als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in Wohnbauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- b) Rücknahme von ausgewiesenen Wohnbauflächen und Umwandlung in Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und in Flächen für die Landwirtschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr.9 BauGB
- c) Rücknahme von ausgewiesenen Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB und Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr.9 BauGB
- d) Darstellung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus a) in den Bereichen aus b) und c) als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Die ergänzende Wohnbaufläche, die bisher als Grünfläche ausgewiesen war, schließt an vorhandene Wohnbauflächen an. Zur Abrundung der bebauten Bereiche von Bülow wird sie in die Wohnbauflächen einbezogen.

Die bisher sehr großflächigen, südlich anschließenden Wohnbauflächen werden zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und einer Grünfläche zurückgenommen. Die neu ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft und die Grünfläche werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt.

Die Gemeinde Königsfeld sieht in der Entwicklung dieser Flächen das Potential zur Ausweisung eines hochwertigen Wohnstandortes mit ca. 13 Bauplätzen für eine Eigenheimbebauung mit Einzelhäusern.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Darstellungen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, führen zu folgenden Änderungen der Flächenbilanz im Plangeltungsbereich:

-	zurück genommene Wohnbaufläche	ca.	1,63 ha
-	entfallende Grünfläche	ca.	0,87 ha
-	hinzutretende Fläche für die Landwirtschaft	ca.	2,50 ha
-	hinzutretende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus Grünfläche und Landwirtschaft	ca.	2,88 ha

4.1.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 Landschaftsinformationssystem Mecklenburg – Vorpommern, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, sind im und im Nahbereich des Bebauungsplanes keine zu schützende Landschaftsbestandteile definiert.

Mit den festgesetzten zusätzlichen Flächen für die Landwirtschaft 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. Anschließend 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 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.

Die Rücknahme von Wohnbauflächen reduziert ein mögliches Potential zur Luftschadstoffbildung.

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 Rücknahme von Wohnbauflächen erhöht sich die Kapazität von Flächen für die Landwirtschaft.

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 intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet weist über die in Acker-/Grünlandböden 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 Versiegelung der Flächen ist relativ gering.

Die vorhandene Heckenpflanzung im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird erhalten. Die Bodenversiegelung ist jedoch als Eingriff in den Naturhaushalt zu verstehen und in der Ausgleichsberechnung im Satzungsverfahren 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. Es werden erhebliche Wohnbauflächen zurückgenommen und verbleiben als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Aufgrund der Durchlässigkeit der Böden in den nicht überbauten bzw. verdichteten Bodenbereichen besteht jedoch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung.

Altlasten im Boden sind nicht bekannt.

Bewertung

Einflüsse auf das Schutzgut Boden werden durch die Rücknahme von Wohnbauflächen insgesamt minimiert. 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 starken negativen Auswirkungen auf das Angebot an landwirtschaftlicher Nutzfläche hat. Vielmehr wird durch die planerische Umwidmung bisheriger Wohnbauflächen das Potential für die Flächen für die Landwirtschaft erhöht.

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.

Insgesamt erhöht sich jedoch das Versickerungspotential, da erhebliche Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

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 des Bebauungsplanes Nr. 1 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.

Mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen zurückgenommen. Das trifft auch auf Flächen zu, die südlich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 anschließen. Diese Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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).

Mit der Rücknahme der Wohnbauflächen im südlichen Teil bleibt das jetzige Landschaftsbild bezüglich seiner Fernwirkung weitestgehend erhalten.

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 möglicher neuer 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 die 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 Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird in der Bilanz Wohnbaufläche zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft, im Besonderen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Damit werden sich insgesamt die Belange des Naturschutzes mit der Planung aufgewertet.

Anlass der Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Königsfeld. Es sollen auf Hausgartenflächen, und im F-Plan ausgewiesenen Grünflächen ein kleines Wohngebiet für 13 Einfamilienhäuser entwickelt werden. die neue Wohnbaufläche schließt direkt an vorhandene Wohnbauflächen an.

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. Bezüglich der Gesamtbilanz des Flächennutzungsplanes werden sich die Verhältnisse sogar verbessern.

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 des Bebauungsplanes Nr. 1 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. Dazu sind mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im südlichen Bereich die entsprechenden Flächen ausgewiesen.

2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre in Bülow eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen in den südlichen Landschaftsraum möglich. Die Zersiedlung der Landschaft wäre ungehindert möglich. Die Zurücknahme der Wohnbauflächen auf das für den Ortsteil verträgliche Maß schützt den südlich der Ortslage angrenzenden Landschaftsraum.

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.

Mit dem notwendigen Bebauungsplan sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des B-Planes zu definieren. Mit der Änderung des Teilflächennutzungsplan wird südlich der B-Planfläche ein Flächenpotential ausgewiesen, wo mit der Zielstellung der Herausnahme dieser Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Entwicklung zu extensiv genutzten Bereichen (naturnahe Wiesen und Weiden mit entsprechendem Pflegemanagement) der Ausgleich realisierbar ist.

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
- 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.

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 im Bebauungsplanverfahren durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die B-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

Insgesamt wird sich durch die Rücknahme von Wohnbauflächen die Situation für das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit der Flächennutzungsplanung verbessern.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Besiedlung dieses Bereich ist die Ruhe am Standort gestört. Siedlungsgeräusche werden eine Komponente in diesem Bereich darstellen.

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

Insgesamt wird sich durch die Rücknahme von Wohnbauflächen die Situation für das Schutzgut Boden mit der Flächennutzungsplanung verbessern.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung in diesem Bereich wird sich in Realität 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.

Insgesamt wird sich durch die Rücknahme von Wohnbauflächen die Situation für das Schutzgut Wasser mit der Flächennutzungsplanung verbessern.

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 für ein verbindliches Bebauungsplanverfahren 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 vorhandene Standorte angeschlossen, es kommt damit fast zu einer inneren Verdichtung der Ortslage. Die Ortslage wird nicht zersiedelt. Die Siedlungsstruktur wird kompakter.

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.

Mit der Rücknahme von Wohnbauflächen im Änderungsverfahren zum Teilflächennutzungsplan nimmt die Gemeinde Anregungen der Raumordnungsbehörde auf.

Bzgl. des Naturhaushaltes wird planerisch eine bessere Situation geschaffen als der wirksame Teilflächennutzungsplan es vorgibt.

Planinhalt

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Gestaltung des Bereiches geprüft.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Varianten wurden auf die im B-Planverfahren dargestellte kompakte Ausweisung einer ergänzenden Wohnbaufläche im direkten Anschluss vorhandene Wohnbauflächen entschieden. Dies minimiert den Zersiedlungsgrad der Landschaft entschieden.

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 nach Rechtskraft des entsprechenden Bebauungsplanes überprüft werden.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt, um eine der wenigen Baulandreserven im Ortsteil Bülow erschließen zu können. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist unabdingbare Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dieser verbindliche Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Königsfeld wird parallel zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes bearbeitet.

Die Ausweisung dieses Standortes ist wichtig für die Eigenentwicklung der Gemeinde und zur Sicherung der sozialen und technischen Infrastruktur in der Region.

Die vorgesehene Bebauung mit ca. 13 eingeschossigen Einfamilienhäusern sichert die Fortführung der für Bülow typischen Bebauungsstruktur in diesem Bereich.

Mit der Änderung des Teilflächennutzungsplanes nimmt die Gemeinde erhebliche Wohnbauflächen (ca. 1,63 ha), die südlich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 anschließen, zurück und widmet sie als Flächen für die Landwirtschaft zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft um.

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. Mit der Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden im Süden des Planbereiches die notwendigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Planungsziel sollte hier die extensive Nutzung der Flächen mit einem entsprechenden Pflegemanagement, das den unkontrollierten Aufwuchs von Gehölzen verhindert, sein.

Die Belastung für die neuen Wohnbauflächen durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung 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 verbindlichen Bebauungsplan durch das Anlegen der Pufferzonen zur landwirtschaftlichen Nutzflächen reagiert werden.

Die Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan zum Anpflanzen standortgerechter, einheimischer Gehölze und des Grades der Begrünung der Baugrundstücke können Negativwirkungen für Tiere und Pflanzen minimieren.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der verbindliche Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken, Verkehrsflächen und Grünflächen reagieren. Insgesamt wird durch die Rücknahme von Wohnbaufläche die Flächenbilanz deutlich zugunsten der unbebaubaren Flächenkategorien entwickelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Veränderungen, die sich aus der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow, ergeben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

.....
Babbe

- Bürgermeister -