

## **Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht**

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10**

#### **“Ambulanter Lewitz - Pflegedienst“ der Gemeinde Banzkow**

**Stand:**

**September 2007**

---

#### **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet 4	
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	7
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	8
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	8
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>9</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	9
3.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	9
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....	9
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	9

## 1 Einleitung

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Gemeinde Banzkow nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

#### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

- Die Vorhabenträgerin, die „Ambulante Lewitz- Pflegedienst“ GbR, plant in Banzkow die Errichtung einer ambulanten Wohngemeinschaft zur Schwerstpflege als Modellprojekt und eine Sozialstation.
- Das Bundesministerium für Familie hat einen steigenden Bedarf an Wohnprojekten für ältere Menschen ermittelt und diesbezüglich die gesellschaftlich und politisch Verantwortlichen zur Zusammenwirkung aufgefordert, um „modellhafte Wohn-Zukunftsprojekte“ voranzutreiben.
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften stellen eine diesbezügliche Alternative zur herkömmlichen Versorgung schwerpflegebedürftiger, erkrankter Menschen dar. Die Selbstbestimmung und Eigenverantwortung der Mieter ist das entscheidende Merkmal der ambulanten Wohngemeinschaft. Die Errichtung der Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige in Banzkow bietet den künftigen Mietern Vorteile gegenüber einer Existenz in einem Heim oder dem Verbleib in der bisherigen Wohnung, wie das Wohnen in einer familienähnlichen Umgebung und dem Verbleib am Ort.
- Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer ambulanten Wohngemeinschaft und eine Sozialstation.

#### Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Vorhaben: Ambulanter Pflegedienst	Pflegediensteinrichtung mit 10 Plätzen, Sozialstation, GRZ 0,75, eingeschossige abweichende Bauweise, Verkehrsflächen	östlicher Randbereich des Festplatzes/Feuerwehrrübungsplatz	ca. 2.000 m <sup>2</sup>

### 1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4)); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, §2 (1) Nr. 8 BNatG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

### Ziele der Raumordnung (Entwurf Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Juni 2007) für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

- Banzkow liegt im Stadt-Umland-Raum Schwerin. Banzkow ist als ehemaliger ländlicher Zentralort Versorgungs-, Wirtschafts- und Siedlungszentrum im Amtsbereich.
- Die Ortslage Banzkow befindet sich im Vorranggebiet Trinkwassersicherung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.

### Darstellungen des wirksamen F-Plans der Gemeinde Banzkow (13.02.2004) für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Banzkow ist seit dem 13. Februar 2004 rechtskräftig. Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist darin als „Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet**

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit<sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)</b>	<b>Beschreibung / Rechtsgrundlage</b>
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein	-
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein	-
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein	VO über das LSG „Lewitz - Landkreis Parchim“ vom 23.01.1997 Biotope nach § 20 LNatG Alleen und Baumreihen nach § 27 LNatG
nach Baumschutzverordnung / -satzung / Gesetz geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein	Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim vom 12.01.1996 / §26a LNatG
Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG	Nein	Abstand zur Störwasserstraße um 110 m
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume (siehe Luftbild)	Ja, Biotoptypen des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs im Plangebiet lt. Bestandsaufnahme können durch das Vorhaben beeinflusst werden:  - Scherrasen	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		<b>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: nutzungsgeprägter Siedlungsbereich mit überwiegend geringer Schutzwürdigkeit,</b> Vorkommen gefährdeter Arten: - - im Wirkungsbereich keine Vorkommen gefährdeter Arten bekannt
Boden	Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen: - Ortslage befindet sich im Bereich des Unteren Sanders, dessen Oberfläche durch Erosionsvorgänge im Pommerschen Stadium der Weichseleiszeit gebildet wurde - Im Geltungsbereich anstehend anthropogen deutlich veränderte Sand-Braunerden, geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential, mittlere bis hohe Durchlässigkeit <b>Bewertung des Bodenpotenzials: siedlungsgeprägte, teilweise veränderte Böden, geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit</b>	
Grund- und Oberflächenwasser	Nein, Oberflächengewässer sind nicht betroffen Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: - Lockergesteinsgrundwasserleiter mit überwiegend nichtbindigen Deckschichten, Teufenlage des obersten Grundwasserleiters $\leq 2$ m (nach HK 50, kleinräumige Abweichungen möglich), - Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Banzkow, - Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (HK 50) <b>Bewertung des Grundwasserpotenzials: hohe Bedeutung (TWSZ)</b>	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können örtlich betroffen sein: - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, - gut durchlüftete offene Bebauung, Lewitzwiesen bilden großräumiges Kaltluftentstehungsgebiet für den lokalklimatischen Ausgleich <b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</b>	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Nein, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen sind nicht in nennenswertem Umfang betroffen	Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss
Landschaft (Landschaftsbild)	Ja, das Vorhaben kann durch Festsetzung der Pflegedienstleistung mit Sozialstation Veränderungen des Landschaftsbildes im Ortsrandbereich hervorrufen: - Geltungsbereich gehört zur Landschaftsbildeinheit II des Landschaftsplans „Flächen zwischen den Ortslagen Banzkow und Plate“ – v.a. durch Siedlung und intensive Landwirtschaft geprägter Bereich - Kleinräumlich deutliche Veränderung von Relief und Böden <b>Bewertung des Landschaftsbildes: großräumig (Landschaftsbildeinheit II) hohe bis sehr hohe Bedeutung des Landschaftsbildes, v.a. begründet durch hohe Vielfalt und charakteristische Raumabfolgen der Kulturlandschaft, kleinräumig bestehen Vorbelastungen durch die benachbarte neuartige Bebauung, deren Höhe aber unterschritten wird.</b>	
Biologische Vielfalt	Nein, biologische Vielfalt nicht nennenswert betroffen	-

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, aufgrund der Ortsbezogenheit des Planes und der geplanten Festsetzung des Baugebietes können Einwohner betroffen sein	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die örtliche Lebensumwelt ist v.a. geprägt durch die für Wohnen und Naherholung bevorzugte Lage an der Lewitz</li> <li>- günstige lufthygienische Verhältnisse für Wohnen und Erholung, relevante Quellen für Luftbelastung (Stallanlagen) sind mehr als 2 km entfernt</li> <li>- ruhiger Teilbereich ohne relevante Verkehrslärmbelastung</li> <li>- Benachbarung Feuerwehr</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein	-
Vermeidung von Emissionen	Nein, durch die Festsetzung der Pflegedienstleistung mit Sozialstation sind relevante Emissionen nicht zu erwarten	-
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, durch die Festsetzungen kann sich das Abwasseraufkommen erhöhen, Aufgrund der Lage in der TWSZ III besteht eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers im Hinblick auf die Versickerung von oberflächlich anfallendem Niederschlagswasser	<p>LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Banzkow verfügt über ein zentrales Abwassersystem für Schmutzwasser mit Anschlusspflicht für den Bereich des Plangebietes, Entsorgungspflichtiger ist der ZV Schweriner Umland, Sitz in Plate</li> <li>- Für Beseitigung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers gelten besondere Verbote und Nutzungsbeschränkungen wegen der Lage in der TWSZ II, engere Schutzzone (siehe Kap. 2.2)</li> </ul>
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, durch die Festsetzungen kann sich das Aufkommen an Siedlungsabfällen erhöhen	<p>AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet entspr. der Abfallentsorgungssatzung des LK Parchim durch einen Entsorgungsbetrieb ist sichergestellt.</li> </ul>
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	wird noch geprüft	-
Darstellungen von Landschaftsplänen	Ja, Landschaftsplan (LP) für die Gemeinde Banzkow vom November 2001	- Daten des Landschaftsplan wurden zur Beschreibung des Umweltzustands herangezogen.
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein, Wechselwirkungen sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden	-

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf.

eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans unter Beachtung des geltenden Erlasses über die Verträglichkeitsprüfung.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange (vgl. Kap. 2.1) erfolgt in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	kein Baumbestand	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Verlust von Rasenflächen	Nein
Boden	Die örtlich anstehenden Böden können in einem Umfang bis zu 1.530 m <sup>2</sup> der Fläche, zzgl. der öffentlichen Verkehrsflächen überbaut werden. Auf den verbleibenden Flächen können Grün- und Gartenflächen angelegt werden. Auf den überplanten Flächen werden die Funktionen des Bodens (Regulation, Regeneration, Lebensraum) zusätzlich zur Vorbelastung weiter beeinträchtigt.	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Grundwasser kann indirekt beeinträchtigt werden, durch Verminderung von Flächen mit Vermögen zur Grundwasserneubildung, durch Erhöhung von versiegelten Flächen mit Verlust des Wasserrückhaltevermögens. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gelten Einschränkungen wegen der TWSZ III (siehe unter Abwasser).	Ja
Klima und Luft	Geringfügige Vergrößerung des urbanen kleinklimatischen Belastungsraums, Verminderung kleinklimatisch ausgleichender Freiräume nur unwesentlich	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Verlust von Freifläche am Siedlungsrand. Durch geringere Höhe gegenüber dem Pflegeheim abgestufte Bebauung.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung (Erholung, Wohnumwelt)	Entsprechend dem Charakter des geplanten Baugebietes hat der Schutz der Wohn- und Lebensqualität eine hohe Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität benachbarter Gebiete entstehen nicht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschlusszwang an das Kanalisationssystem sichergestellt. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser des Plangebietes und der Verkehrsflächen sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TWSZ III zu beachten. Für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist eine Ausnahme genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	(Ja) Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	ist durch Pflicht zur Übergabe an den Entsorgungspflichtigen sichergestellt, die Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist durch die ausreichende Bemessung der Planstraße gegeben	Nein

### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: hier nicht betroffen

- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde insofern berücksichtigt, das der Flächenzuschnitt optimiert und minimiert wurde sowie ein räumlicher Verbund der sozialen Einrichtungen beachtet wurde. Für Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen als für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der städtebaulichen Situation im Plangebiet auszugehen. Relevante Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind von diesen Flächen bei Fortführung der Nutzung nicht zu erwarten.

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die in der Begründung unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich dargelegten Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im folgenden wiedergegeben, ergänzt um Maßnahmen für solche Umweltbelange, die nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

#### Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

- Der Minderung von Auswirkungen auf den Boden und das Landschaftsbild dient die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,75.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen (§§ 19g-I WHG, § 20 LWaG, DIN-Normen) zu beachten.
- Zum Schutz des Grundwassers in der TWSZ III bedarf die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Einzelfall der Zulassung einer Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen in der TWSZ durch die Wasserbehörde.
- Durch die Ortsrandlage / Lagerichtung zum LSG ist bei der Gestaltung der Fassade und des Baukörper der Schutz des Landschaftsbildes (Umgebungsschutz) durch Verwendung ortstypischer Gestaltungselemente oder angepasster Bauweise Rechnung zu tragen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Biotopflächen:

- Renaturierung von ca. 2.090 m<sup>2</sup> Ackerland am Störkanal, einschließlich der Anpflanzung einer Reihe Erlen und einer Reihung von Weidenstecklingen auf der Fläche.

### **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und Äbwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),

#### **3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

#### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans**

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

<b>Art der Maßnahme</b>	<b>Zeitpunkt, Turnus</b>	<b>Hinweise zur Durchführung</b>
Kontrolle, ob Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt wurden	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

#### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Ambulanter Lewitz - Pflegedienst" der Gemeinde Banzkow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

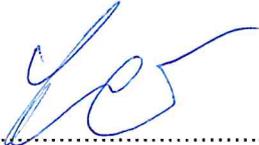
Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Pflegedienstleinrichtung mit 10 Plätzen und einer Sozialstation mit einer Flächengröße von ca. 0,24 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, sowie Mensch betroffen, wobei die Auswirkungen auf Boden und Wasser als erheblich einzustufen sind. Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird im Plangebiet die Grundflächenzahl mit 0,75 bei begrenzter Baufläche und eingeschossiger, angepasster Bauweise festgesetzt. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen sind auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen.

Banzkow, ..02.10.2007.....

  
.....  
Die Bürgermeisterin

