

Bestandteil der Plansatzung

Umweltbericht

nach §§ 2 Abs. 4 ,2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1a. Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung ,einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte ,Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit den Zielen ,

- den Nachweis zu erbringen ,dass die mit der beabsichtigten Entwicklung verbundene Nutzungsfestsetzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich) den Anforderungen der §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB umfassend Rechnung trägt
- und Baurecht für die beabsichtigte Errichtung eines weiteren Wohnhauses und deren gesicherte Erschließung zu schaffen .

Detaillierte Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzungen verbindlich regeln und eine konfliktfreie geordnete städtebauliche Entwicklung sichern .Die Belange des Naturschutzes sollen aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Plangebietes an die Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet Koselmühlenfließ (im Verfahren)
- Fauna-Flora-Habitat (gemeldet)

besonders geprüft werden .

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und somit nicht als Baufläche ausgewiesen ist , muß zur Sicherung des Entwicklungsgebotes des B-Planes aus dem FNP der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden .

Beschreibung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung :

- Festsetzung des Baugebietscharakters Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO gemäß § 1 Abs. Nr.6 BauNVO ,
- Sicherung der Nutzungsmischung Wohnen und gewerbliche Nutzung durch Gliederung in 3 Baufelder .

Zulässige Nutzungen sind :

- Baufeld 1 : Wohngebäude ,sonstige Gewerbebetriebe , Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 Abs. 5 , § 6 Abs. 2 Nr. 1 , 3 , 4 BauNVO
- Baufeld 2 : Wohngebäude nach § 1 Abs. 5 ,§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Baufeld 3 : Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 Abs. 5 ,§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :

- Zulässige überbaubare Grundfläche auf der Grundlage der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Baufeld 1 : 0,5 ; - Baufeld 2 : 0,3 ; - Baufeld 3 : 0,6

Für die Baufelder 1 bis 3 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die Fläche maßgebend ,die innerhalb eines Streifens zwischen Begrenzungslinie der beruhigten Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) bzw. der südlichen Flurstücksgrenze der Straßenverkehrsfläche und den hinteren Baugrenzen liegen .(gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 ,2. Halbsatz BauNVO)

▫ Bauweise :

- Baufelder 1 + 2 : Offene Bauweise o
- Baufeld 3 : Abweichende Bauweise a zur Sicherung der Grenzstellung des 2. Gaststättengebäudes

▫ Anzahl der Vollgeschosse

- Baufelder 1 + 2 : II ; - Baufeld 3 : I

▫ Zulässig sind nur Einzelhäuser

▫ Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen

- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zwischen Kaffeegarten und Parkplatz

Beide Biotope sind nach § 32 BbgNatSchG geschützt .

- Die Flächenbilanz-Bestand weist im Geltungsbereich eine vorhandene Bebauung von 9,00 % und eine Flächenversiegelung von 4,25 % aus ; die restliche Fläche wird durch Biotope gebildet .

Erheblich beeinflusste Umweltmerkmale :

- Infolge des geplanten ,weiteren Wohnhauses im Baufeld 2 und der baulichen Entwicklungsfläche im Baufeld 1 erhöhen sich der Anteil Bebauung auf 13,55 % und der Flächenversiegelung geringfügig auf 5,06 %

- Die Neuversiegelung stellt einen dauerhaften Eingriff in das Schutzgut Boden dar .Eine Kompensation durch Abriß oder Entsiegelung ist im Plangebiet nicht möglich .

Der Ausgleich als Substitution muß somit über das Schutzgut Arten und Biotope erfolgen .

Die Anlage der Parkstellflächen ,Fahrradstellplätze wie auch die Erweiterung des Kaffeegartens stellen keinen Eingriff in das Schutzgut Boden dar ,da hier keine Versiegelungen erfolgen .

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

Mit der Durchführung der Planung werden Voraussetzungen geschaffen ,

- die das unmittelbare Nebeneinander des Gewerbestandortes *Ausflugsgaststätte Koselmühle* einschl. Neben- und Funktionsflächen und den Schutzgebieten N + FFH Koselmühlenfließ ermöglichen und deren Schutzstatus langfristig sichern ,
- die eine raumordnerische und Landschaftsbild verträgliche bauliche Entwicklung sichern ,
- die vorhandene ,nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope (Streuobstwiese und Feucht-/Frischwiese) aufwerten bzw. in ihren Funktionen sichern .

Bei der Nichtdurchführung der Planung fehlen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Mikrostandortes und die Sicherung der Ausflugsgaststätte als Familienbetrieb .

2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Mit der Festsetzung der reduzierten Grundflächenzahl als Maß für die zulässige Versiegelung (Bebauung ,Flächenbefestigung) in den Baufeldern 1 + 2 wird der Verlust an Bodenfläche begrenzt und die Versickerung von Niederschlagswasser nur gering beeinträchtigt .
- Der Versiegelung wird durch Einsatzverbot von Beton und Schwarzdecke und Verwendung und Anwendung von wasserdurchlässigen Material bzw. luftdurchlässiger Bauweise entgegengewirkt .
- Mutterboden ist während der Bauzeit zu sichern und danach auf Vegetationsflächen wieder einzubauen (temporärer Eingriff ,der mit dem Einbau wieder ausgeglichen ist) .
- Durch die geringe Größe des Plangebietes wird das Klima nur in einem sehr geringen Umfang beeinträchtigt . Mit den Pflanzgeboten (größere Verschattung) können die Defizite ausgeglichen werden .
- Die Artenvielfalt ist durch die bisherige Bewirtschaftung (Hühnergarten ,Weideflächen ,Gärten , Grabenmelioration) anthropogen stark beeinträchtigt .Mit der teilweisen Biotopumwandlung (dörfliche Ruderalfluren ,Gärten ,Weideflächen) zu Gehölzflächen und Grünflächen mit intensiver Strauchbepflanzung ist eine Erhöhung der Artenvielfalt zu erwarten .
- Mit der baulichen Entwicklung östlich der vorhandenen 3-Seitenhof-Bebauung verändert sich das Landschaftsbild . Die zum Ausgleich festgesetzten Pflanzungen von Baumgruppen (3-5 Laubbäume) östlich und südlich des Baufeldes 2 sichern den Erhalt des Landschaftsbildes ,ohne zäsurartig zu wirken .
- Mit der Festsetzung der Parkplatzerweiterung auf 25 Stellplätze und Verwendung einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise erfolgt keine zusätzliche Versiegelung .Die ohnehin schon vorhandene Ruderalvegetation wird erweitert .Als Ausgleich und zugleich das Landschaftsbild fördernd wird am nördlichen Parkplatzrand eine Baumreihe mit 4 hochstämmigen Laubbäumen und eine Laubbaumgruppe ,bestehend aus 3 Heister angelegt .
- Das am Koselmühlenfließ und seinem Umleitungsgraben ,jedoch nicht im Schutzgebiet liegende und nach § 32 BNatSchG geschützte Biotop Feuchtwiese/Feuchtweide muß durch den Rückbau und Verlagerung des Hühnergartens reaktiviert werden .Gemäß vorliegendem Entwurf der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Koselmühlenfließ“ ,§ 5 zulässige Handlungen ,sind auf der Maßnahmefläche MF 3 die zulässigen Nutzungen festgesetzt bzw. als nachrichtliche Übernahme/Hinweise aufgeführt worden .

2 d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- Die für die Weiterführung der Ausflugsstätte als Familienbetrieb erforderliche bauliche Entwicklung kann nicht an anderer Stelle im Plangebiet ohne wesentliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild gesichert werden .
- Der räumliche Geltungsbereich ist ohnehin schon auf das erforderliche Minimum festgesetzt . Die Größe des Geltungsbereiches sichert die Einbeziehung aller für den Betrieb des Ausflugslokales erforderlichen Flächen ,wie Parkplatz ,Kaffeegarten ,Fläche für Garagen ,Müll- und Wertstofflagerung ,Abwasserbehandlung und Kompensationsflächen für die zu erwartenden baulichen Eingriffe .

3. Zusätzliche Angaben

3 a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Bauleitplanerarbeit wurden keine besonderen Verfahren angewendet, da aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine besonderen Prüfungen erforderlich waren . Der Entwurf zur Verordnung über das Naturschutzgebiet und die Kurzbeschreibung des FFH „Koselmühlenfließ“ haben zur Bewertung vorgelegen . Im grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte die Biotoperfassung gemäß Kartierungsanleitung des Landesumweltamtes Bbg.

3 b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes

- Kontrolle der Realisierung der Pflanzmaßnahmen gemäß Pflanzliste (Bestandteil der Plansatzung)
 - . zur Neugestaltung des Landschaftsbildes östlich und südlich des Baufeldes 2
 - . zur Abpflanzung des erweiterten Parkplatzes
 - . zur Aufwertung der Streuobstwiese durch Ergänzungspflanzungen alter Obstgehölzsorten
- Rückbau des Hühnerauslaufes und Sicherung des Schutzzweckes nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 der im Entwurf vorliegenden VO zum Naturschutzgebiet Koselmühlenfließ auf der Maßnahmefläche MF 3 zum Schutz ,zur Pflege und zur Entwicklung von Boden ,Natur und Landschaft im südlichen Bereich des Baufeldes 1

4. Hinweise aus der Auslegung des Umweltberichtes

- Im Rahmen der Auslegung der Entwurfsfassung des Umweltberichtes gab es keine umweltberichtrelevanten Bedenken und Hinweise .
- Entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde die Pflanzliste , vorher als Anlage 4 der Begründung zum Bestandteil des Textteiles (Teil B) als Pkt. 4.5 der Plansatzung festgesetzt und redaktionell eingearbeitet .
- Der bisher als Anlage 5 der Begründung geführte Umweltbericht als Zusammenfassung aller Maßnahmen der Umweltprüfung wird neu zum Bestandteil der Plansatzung erklärt und im Schriftfeld zur Plansatzung redaktionell eingearbeitet .
- Gemäß Abwägungsbeschuß (Beschuß-Nr. 64/2005) vom 20.09.2005 wurde die Fortschreibung des Umweltberichtes durch die Gemeindevertretung bestätigt .
- Das Ergebnis der Abwägung ist den betroffenen TOB mitgeteilt worden . Hierzu gab keine Einwände
- Gemäß Satzungsbeschuß (Beschuß-Nr./2005 vom 15.11.2005 wurde der Umweltbericht als Bestandteil der Plansatzung bestätigt .