



STADT WAREN (MÜRITZ)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Bebauungsplan Nr. 24a
Papenberg 2. Baustufe

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 3c Satz 3 UVPG

Bearbeitet:



ign waren GbR
Siegfried-Marcus-Str. 45 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

ign+architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 23.11.2015

Inhaltsverzeichnis:

1	Merkmale des Vorhabens	3
1.1	Größe des Vorhabens	3
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	3
1.3	Abfallerzeugung.....	3
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	4
1.5	Unfallrisiko	5
2	Standort der Vorhaben	5
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	6
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	7
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	8
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	12
3.1	Ausmaß der Auswirkungen.....	12
3.2	grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	12
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	12
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	13
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	13

1 Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe des Vorhabens

Das neue Baugebiet liegt südlich der Stadt Waren (Müritz) und schließt sich an die Bebauung des Stadtteils Papenberg an. Das Stadtgebiet ist ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnangeboten. Das Angebot reicht von Wohnungen in Plattenbauten bis hin zu Eigenheimstandorten auf privaten Grundstücken. Das Stadtgebiet verfügt über alle notwendigen sozialen und verkehrstechnischen Infrastrukturen sowie entsprechende Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Mit der Bereitstellung an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser konnte das Gebiet an Attraktivität gewinnen. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt wurde die Weiterentwicklung des Papenbergs berücksichtigt. Im Anschluß an den 1. Bauabschnitt auf dem Papenberg wurde ein 2. Bauabschnitt, in südöstlicher Richtung anschließend, in Aussicht gestellt. Dieser Bereich wurde als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18 ha. Es sollen vorrangig Bauflächen für Einfamilienhäuser für die unterschiedlichen Anforderungen der zukünftigen Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.



1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

In der Stadt Waren (Müritz) besteht eine ständige Nachfrage nach Bauland für Wohngrundstücke. Dabei werden die unterschiedlichsten Ansprüche an die Lage der Grundstücke und die Umgebung gestellt. Auf dem Papenberg soll im Anschluss an die bestehende Bebauung ein Wohngebiet entstehen, das die unterschiedlichen Anforderungen in sich vereinigt und verschiedenen zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre Wünsche zu verwirklichen. Es soll ein attraktives, modernes, den heutigen Anforderungen entsprechendes Wohngebiet entstehen. Bisher wurde die zu bebauende Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt oder lag brach.

Gestaltungsplan; Quelle: ign waren GbR

Es sollen ca. 120 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Durch die Bebauung geht natürlicher Boden durch Versiegelung verloren. In der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird diesem Umstand Rechnung getragen. Der Eingriff wird entsprechend der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Das Baugebiet bildet einen neuen Stadtrand im Süden der Stadt. Da sich das Gebiet in einer Hangsituation befindet, bekommt die Ausgestaltung des Überganges von Bebauung in die freie Landschaft eine größere Bedeutung und ist ein wichtiger Aspekt in der Planung. Der neue Stadtrand prägt die Eingangssituation in die Stadt und stellt diese nach Außen dar. Deshalb wird bei der Bebauung die Hangsituation, die Darstellung nach Außen, die innere und die äußere Begrünung beachtet, um eine harmonische Randsituation und Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

1.3 Abfallerzeugung

Durch die Erschließungsarbeiten, den Bau der Gebäude und die zukünftige Nutzung als Wohngebiet entstehen Bau- und Siedlungsabfälle. Diese werden getrennt erfasst und entsprechend der Satzung der Stadt Waren (Müritz) der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das neue Wohngebiet schließt direkt an die vorhandene Bebauung des Papenberges an. Das Gelände geht dann in die freie Landschaft zur Müritz und zum Waupacksee über. Im Norden und im Süden wird das Plangebiet durch die Straße *Zum Pfennigsberg* und die Straße *Federower Weg* begrenzt.

Durch die Nutzung des zukünftigen Wohngebietes werden die dort üblichen Lärmimmissionen erzeugt. Da das Plangebiet von freier Landschaft und schon vorhandenen Wohnstandorten eingeschlossen wird, entsteht im Hinblick auf stetige Aufenthaltsbereiche von Menschen keine zusätzliche relevante Belästigung. Die separate neue Erschließung des Wohngebietes trägt ebenfalls dazu bei. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen muß nicht über bereits vorhandene Verkehrsflächen im bestehenden Wohngebiet aufgenommen werden. Die eventuell auftretenden Immissionen, die auf das Wohngebiet einwirken können, werden durch ein Gutachten ermittelt und die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen in der Planung berücksichtigt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der Verordnung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden, entsprechend dem Bedarf des Gebietes, ausreichend zur Verfügung gestellt. Bei der Erschließung und Bebauung des Wohngebietes ist mit den üblichen Immissionen (Lärm- und Staubentwicklung) durch Bauarbeiten zu rechnen.

Diese sind zeitlich auf die Bauzeit begrenzt. Von einer Umweltverschmutzung oder Belästigungen ist bei Durchführung des Vorhabens nicht auszugehen.

1.5 Unfallrisiko

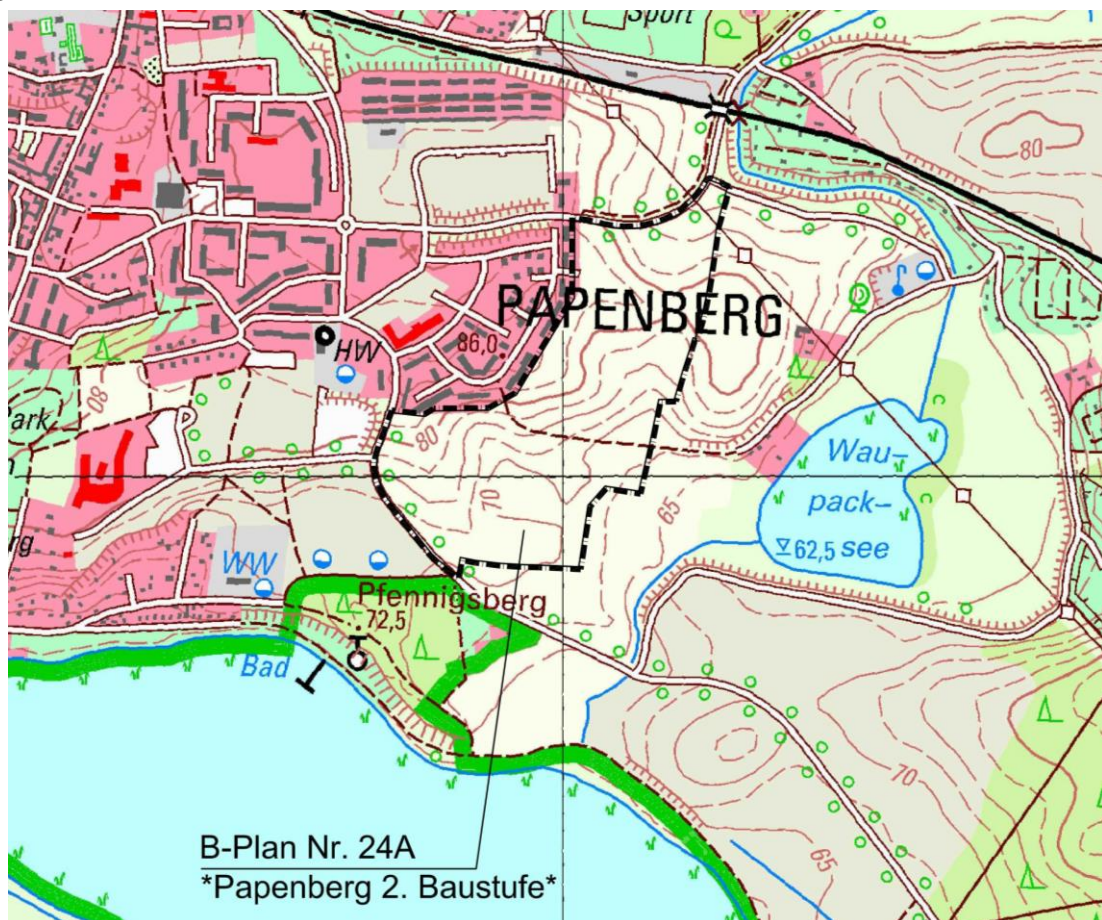
- insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Für die Erschließung des neuen Wohngebietes und den Bau der Gebäude sind keine besonderen Technologien oder Baustoffe vorgesehen. Die Bauarbeiten werden nach der BaustellV durch eine Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination geleitet und überwacht.

Bei der Nutzung des Gebietes werden keine Stoffe verwendet, die zu einem erhöhten Unfallrisiko führen. Das Vorhaben erfordert nach derzeitigem Kenntnisstand keine Lagerung, den Umgang mit, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen, wassergefährdenden oder radioaktiven Stoffen.

2 Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:



Übersichtskarte i.M. 1:10.000 Quelle: GeoPortal.MV bearbeitet ign GbR

Das neue Baugebiet liegt südlich der Stadt Waren (Müritz) und schließt sich an die Bebauung des Stadtteils Papenberg an. Die zu überplanende Fläche ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan umfasst die Fläche für die zweite Baustufe.

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

- insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)



Luftbild Quelle: GeoPortal.MV vom 01.09.2014

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Straße *Zum Pfennigsberg* und der Straße *Federower Weg*. Der Bereich erfaßt die unbebauten Bereiche südöstlich des Stadtteils Papenberg. Der noch unbebaute Bereich stellt sich heute als Ackerfläche bzw. Ackerbrache dar.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Das Plangebiet liegt im Bereich der beiden naturräumlichen Großeinheiten Mecklenburgisches Großseenland. Der Landschaftsteil, der auch die naturräumlichen Eigenschaften für das Plangebiet bestimmt, wird hauptsächlich durch die großen Seen in einer überwiegend bewaldeten Hügellandschaft geprägt. Ebenso von Bedeutung ist die Anzahl vieler kleiner Seen und Sölle, Feuchtwiesen, Sümpfe und Verlandungsmoore. Es gibt naturnahe, artenreiche Buchenmischwälder. Den überwiegenden Waldanteil machen aber Kiefernforste auf Sandböden aus.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind die Merkmale der natürlichen Gliederung des bestimmenden Landschaftsteils zu erkennen. Bestimmende Landschaftsteile sind der Tiefwarensee, die Müritz und der Feisnecksee, sowie die Waldflächen der Warener Stadtforst im Südosten und Südwesten des Plangebietes. Der Landschaftsbildraum Warensberge, in dem das Plangebiet liegt, wird laut gutachterlichem Landschaftsrahmenplan mit gering bis mittel eingestuft. Eine höhere Einstufung des Landschaftsbildes liegt erst wieder im Bereich der Stadtforst vor. In diesen Bereich wird durch die Planung nicht eingegriffen. Das Plangebiet weist folglich einen geringen bis mittleren landschaftlichen Reichtum und Qualität auf.

Das Gelände des Plangebietes fällt nach Osten und Süden hin ab.

Durch das Vorhaben wird natürlicher Boden versiegelt. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung untersucht, der Eingriff und die Kompensation berechnet und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenverkehrsflächen wird in einem neu angelegten Regenrückhaltebecken aufgefangen. Dieses Gewässer dient zukünftig auch der Gestaltung des Plangebietes. Es wird in eine öffentliche Grünfläche, die der Naherholung dient, integriert. Während der Planung wird die Lage des Gebietes am Hang und als Stadtrand berücksichtigt. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen. Gleichzeitig entsteht ein neuer Bereich am Stadtrand, welcher einen harmonischen Übergang aus der Landschaft in den Siedlungsbereich darstellt.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

- unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete

DE 2442-302, Waren, Marienkirche und Eiskeller Rosenthalstraße, Eiskeller Waren – Klein (punktförmig)

Durch die Entfernung von rd. 1300 m zur Marienkirche, rd. 1300m zum Eiskeller Waren - Klein und rd. 1000 m zum Eiskeller Rosenthalstraße ist das Gebiet nicht betroffen.

DE 2543-301 Seen, Moore und Wälder des Müritzgebietes

Das Gebiet liegt rd. 300 m südlich des Plangebietes am Feisnecksee.

Da die Erschließung über den Papenberg erfolgt, sind durch das Vorhaben keine wesentlichen, nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

DE 2442-301, Wald- und Kleingewässerlandschaft, nördlich von Waren

Das Gebiet beginnt 2300 m nördlich des Plangebietes am Tiefwareensee. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

DE 2542-302, Müritz

Das Gebiet beginnt rd. 3000 m südlich des Plangebietes. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

Europäische Vogelschutzgebiete:

DE 2642-401, Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseeplatte

Das Gebiet liegt südlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe.

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

N 139 Ostufer Tiefwaren – Falkenhäger Bruch

Das Naturschutzgebiet liegt rd. 1850 m nördlich des Plangebietes am Tiefwareensee. Es ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

NLP 3a Müritz-Nationalpark Teil Müritz

Der Müritz-Nationalpark liegt südlich des Plangebietes und beginnt am Ufer der Feisneck. Durch das Vorhaben sind keine wesentlichen, zusätzlichen, negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Biosphärenreservate betroffen.

L 41a Mecklenburger Großseenland

Das Landschaftsschutzgebiet liegt rd. 900 m westlich und 1000 m südwestlich vom Plangebiet entfernt. Es ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

L46 Torgelower See

Das Landschaftsschutzgebiet liegt rd. 1300 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Es ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

MUE05895 - Seggen- Feuchtwiese Kargowsche Wiese

Seggen- und binsenreiche Nasswiesen; Verlandungsbereiche stehender Gewässer; Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop liegt rd. 300 m nordöstlich des Plangebietes, östlich der Straße zum Kiebitzberg.

MUE05893 - permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; verbuscht; Drainage; Kleineröhricht; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht

Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Das Biotop liegt rd. 230 m nordöstlich des Plangebietes, westlich der Straße zum Kiebitzberg.

MUE05876 - Gebüsch/ Strauchgruppe; Saum/ Böschung

Das naturnahe Feldgehölz liegt 40 m östlich des Plangebietes am Kargower Weg.

MUE05874 - Verlandungsgürtel des Waupacksees

Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Verlandungsbereiche stehender Gewässer

Das Biotop liegt rd. 200 m östlich des Plangebietes am Waupacksee.

MUE05868 - Hecke; Überhälter; Pappel

Die naturnahe Feldhecken befinden sich rd. 200 m südöstlich des Plangebietes.

MUE05865 - Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht

Die Röhrichtbestände und Riede befinden sich rd.300 m südlich des Plangebietes am Ufer der Feisneck.

2.3.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Das Plangebiet liegt zur einen Hälfte in der Trinkwasserschutzzone III und an seiner südwestlichen Grenze beginnt die Trinkwasserschutzzone II.

Bei Bauvorhaben in der Schutzzone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Hier können Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen gelten wie:

- Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen
- Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel,
- Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

In der Schutzzone II kann bereits die Verletzung der Deckschicht ist verboten sein, deshalb gelten Nutzungsbeschränkungen unter anderem für:

- Bebauung
- Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten
- Landwirtschaft, besonders bzgl. Düngung
- Straßenbau
- Tourismus

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auch hier ist die jeweilige Rechtsverordnung zu berücksichtigen.

Die Neubebauung über den Bebauungsplan soll in einem Bereich der Schutzzone III erfolgen.

Bebauung in diesem Bereich ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rechtsverordnung es zulässt und alle weiteren Bestimmungen eingehalten werden.

2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Die Planung berührt keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes

Das Plangebiet schließt direkt an die Bebauung der Stadt Waren (Müritz) an. Im Flächennutzungsplan der Stadt wurde der Bereich bereits als zukünftiges Wohnbaugebiet ausgewiesen. Damit wird die Siedlungstätigkeit räumlich auf den zentralen Ort konzentriert. Die Stadt besitzt ausreichend Infrastruktur, um das Stadtgebiet mit diesem Baugebiet zu erweitern. Negative Auswirkungen auf den bereits bestehenden Siedlungsraum ist nicht zu erwarten.

2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Planbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten in der Zukunft Bodenarbeiten an der bekannten Stelle geplant sein, ist eine Genehmigung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege einzuholen.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu

benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Laut § 11(3) DSchG M-V kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 Ausmaß der Auswirkungen

- geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung

Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Waren (Müritz), zwischen der Straße *Zum Pfennigsberg* und dem *Federower Weg* in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte. Die Landschaftszone zeichnet sich aus durch Sandergebiete mit zahlreichen Seen. Die Landschaftszone bildet die Hauptwasserscheide zwischen Nordsee und Ostsee. Auf den Sandflächen stocken die größten Waldgebiete des Landes, zumeist Laub- und Mischwälder. Die Attribute der Landschaftszone finden sich auch in der Umgebung des Plangebietes wieder. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Müritz und im Süden befindet sich in einiger Entfernung Wald. Dazwischen erstreckt sich freies Gelände unterbrochen durch den Waupacksee. Im Norden schließt sich das Baugebiet direkt an die vorhandene Bebauung der Stadt an. Das Siedlungsgebiet wird über das neue Baugebiet erweitert. Das entspricht den Zielen der Raumordnung für zentrale Orte.

3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Nutzung des Gebietes ist kein Vorhaben mit Auswirkungen von grenzüberschreitendem Charakter.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch die Bebauung und Erschließung des Gebietes werden große Flächen versiegelt und es geht natürlicher Boden verloren. Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz der Artenvorkommen werden in einem artenschutzrechtlichen Fachgutachten in Verbindung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und dargestellt. Der Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Im Zusammenhang mit der Bebauung verändert sich auch das Landschaftsbild in diesem Bereich.

Bei der Planung werden die exponierte Lage und die Geländestruktur berücksichtigt. Die neue Wohngebietsfläche bildet im Anschluss an die vorhandene Bebauung des Stadtgebietes einen neuen Ortsrand.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine bauordnungsrechtliche Grundlage zu schaffen, damit ein attraktiver Wohnstandort den zentralen Ort (Stadt Waren (Müritz)) erweitern kann. Diese zukunftsorientierte Planung wurde bereits im Flächennutzungsplan festgeschrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die angestrebte Nutzung der Fläche sind Immissionen oder andere negative Auswirkungen über das schon heute übliche Maß eines Wohngebietes hinaus nicht zu erwarten. Nach Bebauung der Fläche ist eine Rückgewinnung der natürlichen Fläche nicht mehr oder nur unter erheblichen Aufwand möglich. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens hat daher keine erheblichen Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung sowie Natur und Umwelt. Es muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.