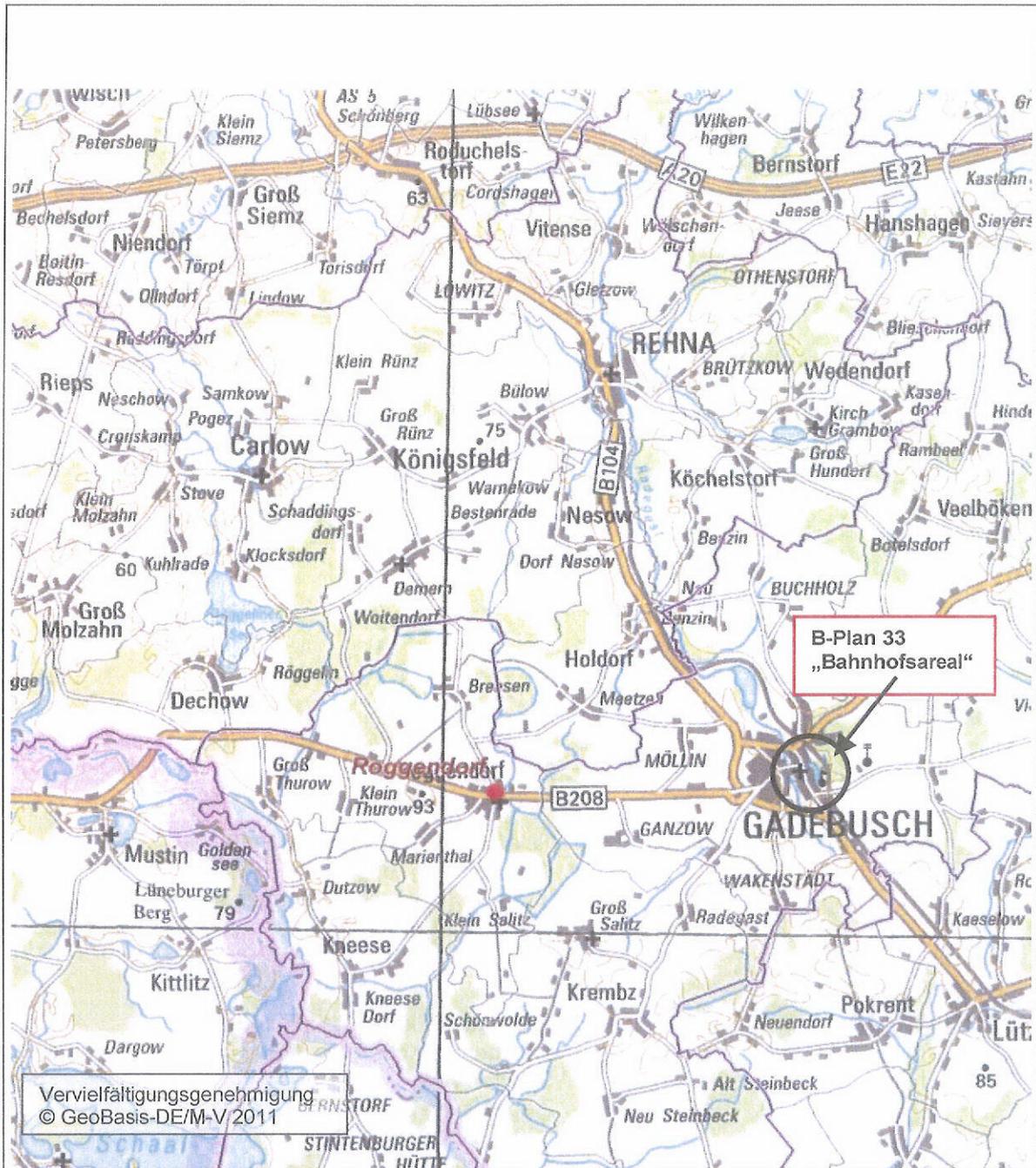


STADT GADEBUSCH

AMT GADEBUSCH



BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareals“

BEGRÜNDUNG

JULI 2011

Stadt Gadebusch
Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung

der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 33
für das Gebiet „gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareals“

Gemarkung Gadebusch Flur 12 und Flur 13,
Flurstücke 3 teilweise und 53/3

Auftraggeber:

Stadt Gadebusch
über das Amt Gadebusch
Markt 1
19205 Gadebusch
Telefon 03886 / 2121 0
Telefax 03886 / 2121 21
Internet: <http://www.Gadebusch.de>

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail: s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Inhalt

Begründung

1.	Allgemeines	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planungsgrundlagen.....	4
1.3	Lage im Raum / Strukturdaten	5
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Erfordernis der Planaufstellung.....	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.	Bestand.....	7
6.	Planinhalt.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Verkehrerschließung.....	9
6.5	Bahnanlagen	9
6.6	Technische Ver- und Entsorgung	10
7.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V.....	11
8.	Eingriffs- Ausgleichsermittlung	11
8.1	Bestandsbeschreibung	11
8.2	Eingriffsbewertung.....	13
8.3	Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen	15
9.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	17
10.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	17
11.	Nachrichtliche Übernahmen.....	17
12.	Städtebauliche Daten.....	18

- Anlagen: 1. Denkmalpflegerische Genehmigung für Ersatzgebäude vom 15.11.2010
2. Schreiben Deutsche Bahn vom 07.05.2010
3. Fällgenehmigung Birke vom 16.08.2010

Umweltbericht: gesonderter Teil der Begründung

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990– PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- e) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

1.2 Planungsgrundlagen

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter auf ihrer Sitzung am 14.03.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet „Am Bahnhof“ gefasst.

Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in das Planungsverfahren eingebunden. Ebenso die Öffentlichkeit, für die die Planunterlagen des Vorentwurfs im Bauamt des Amtes Gadebusch zur Einsicht im Zeitraum März/April 2011 ausgelegt werden.

Zur Vorabstimmung fanden Beratungen mit verschiedenen Fachbehörden des Landkreises, des Forstamtes Schönberg, der Denkmalbehörden und der Stadt Gadebusch statt. Unter Berücksichtigung der Hinweise wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung erstellt.

Nach der erfolgten Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im März/April 2011 und den abgegebenen Stellungnahmen wurde die Planung angepasst und als Entwurf am 23.05.2011 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

In der Sitzung am 18.07.2011 beschlossen die Stadtvertreter die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und den B-Plan als Satzung.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient Katastervermessung vom November 2009 des Vermessungsbüros Bauer aus Wismar im Maßstab 1: 1.000, der für den Geltungsbereich des B-Planes auf den M. 1: 500 vergrößert und nach örtlicher Bestandsaufnahme im Februar 2011 ergänzt wurde.

Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege aus. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit dem Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.3 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Gadebusch liegt im Südwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und gehört zum Amt Gadebusch. Sie befindet sich ca. 20 km südlich der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 25 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt. Gadebusch ist mit ca. 5.800 Einwohnern Grundzentrum für die umliegenden Gemeinden des Amtes.

An das überregionale Straßennetz ist Gadebusch durch die innerörtlich verlaufenden Bundesstraße B 104 und B 208 sowie durch die Kreisstraßen K 23 und K 26 angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Regionalbahn Ola und Busunternehmen zur Landeshauptstadt und weiteren Städten gesichert.

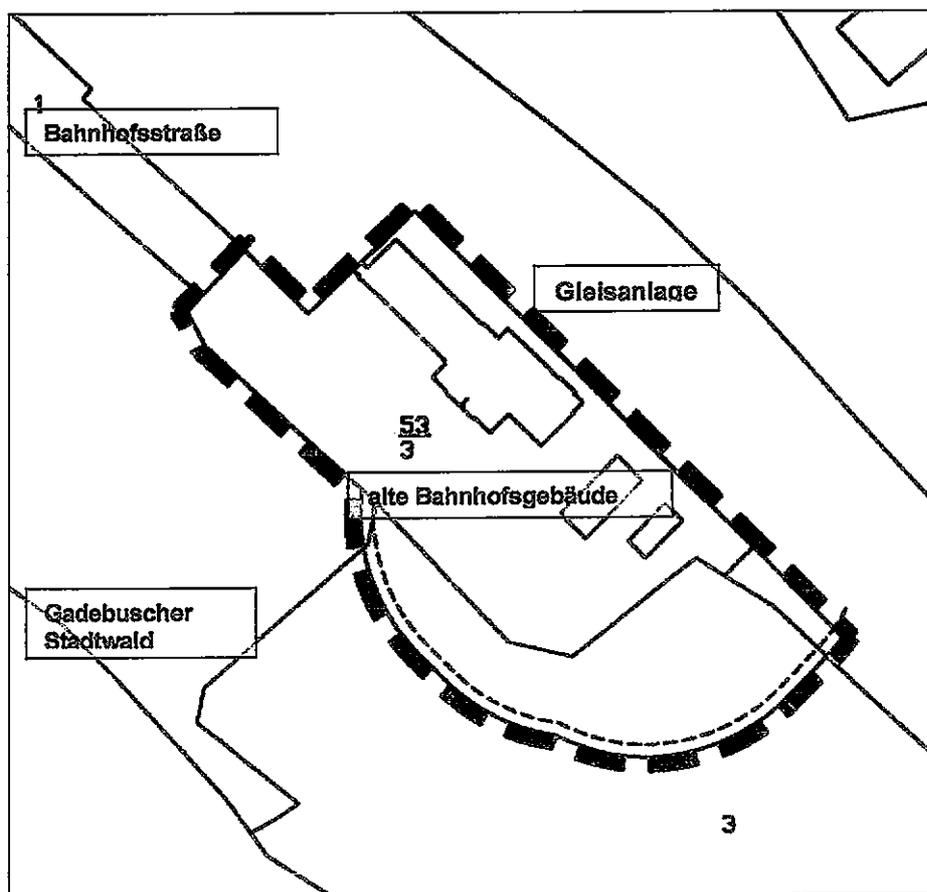
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Gadebusch, Flur 12 das anteilige Flurstück 3 und in der Flur 13 das Flurstück 53/3. Die Fläche ist ca. 0,50 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Randlage der Altstadt, unmittelbar am Stadtwald. Neben der Erschließung von der Bahnhofstraße ist das Areal auch über westlich und südlich verlaufende öffentliche Wege erreichbar.

An das Plangebiet grenzt östlich die Gleisanlage der Deutschen Bahn, die von der Ola bewirtschaftet wird. Westlich und südlich schließen sich die Flächen des Stadtwaldes – Landschaftsschutzgebiet, an. Nördlich ist der Geltungsbereich vom Bahngelände und der Bahnhofstraße begrenzt.



Geltungsbereich ca. M. 1: 1.000

3. Erfordernis der Planaufstellung

Ehemals beherbergte das Areal des B-Plan Gebietes das Bahnhofs-Empfangsgebäude mit Nebengelass, Wohnungen, Gaststätte und Freianlagen sowie Schuppen und Toilettengebäude. Mit der Umstrukturierung der Deutschen Bahn und der Übergabe von Leistungen an andere Unternehmen erfolgte der Verkauf von Gebäuden und Flächen an Private.

Ein einheimischer Investor erwarb die Flächen und begann 2009 mit der Sanierung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes. Ziel ist das historische Vorbild für die künftige Nutzung: Ausflugs-gaststätte für die Gadebuscher und Besucher des Stadtwaldes. Zusätzlich werden die Räumlichkeiten im dreigeschossigen Gebäude mit Büroräumen und einer Wohnung ergänzt.

Wichtig für die gesamte Fläche ist auch die Einbeziehung des mit Nebeneinrichtungen bebauten Bereiches, dessen Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen. Hierfür existiert vom Landkreis NWM bereits ein genehmigter Abbruchantrag und eine denkmalrechtliche Genehmigung für den Ersatzneubau.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche innerhalb des dargestellten Plangeltungsbereiches die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, da sich derzeit noch Gebäude im Waldabstandsbereich befinden. Der Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes, unter Berücksichtigung der Nachbarschaften, dar.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen. Vorrangig sind Altstandorte und Brachflächen vor Standortneuausweisungen zu nutzen.

Regionales Raumordnungsprogramm M-V (Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren, 2009)

Speziell für die Stadt Gadebusch sind u.a. folgende Vorgaben aus dem Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg im B-Plan vorzumerken:

- Die Stadt Gadebusch ist im regionalen Planungssystem als Grundzentrum eingestuft. Mit ihrem Nahbereich ist die Stadt hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet. Als Grundzentrum hat Gadebusch die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Gadebusch ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 208 tangiert bzw. durchquert, die überregionale Verbindungen in Richtung Schwerin / Lübeck bzw. Wismar / Ratzeburg herstellen. Diese Straßen sichern die Anbindungen zum Autobahnnetz A 14, A 20 und A 24.

Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.

- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiet (gemeldete EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet)) sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt existiert seit 1997 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der für das Gemeindegebiet in seiner Größe von ca. 4.764 ha erarbeitet wurde. In diesem Plan wurde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Für diesen Plan wurde eine 1. Änderung im Jahr 2000 und eine 2. Änderung 2001 wirksam. Sie beinhalteten überwiegend Nutzungsänderungen für Wohnbauflächen, die nachrichtlichen Übernahmen von Eignungsräumen (Windenergie), Schutzgebieten und Flächen aus dem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet.

Anlass für die 3. Änderung sind die im Parallelverfahren vorgenommene Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 30 „Altes Wasserwerk“, Schweriner Straße und Nr. 33 „gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareal“ am Stadtwald sowie die in Aufstellung befindliche Ergänzungssatzung Schweriner Straße.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung wurde am 14.03.2011 gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch stellt in seiner in Aufstellung befindlichen 3. Änderung das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Durch die Entwicklung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet steht das Vorhaben den künftigen Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und wird aus diesem entwickelt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der B-Plan parallel mit dem F-Plan geändert werden und auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

5. Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Gadebusch an der Bahnlinie Rehna - Schwerin. Es ist verkehrsmäßig über die Bahnhofsstraße erreichbar. Aus Richtung Altstadt führen Wege am Burgsee und durch den Stadtwald sowie über den Bahnübergang vom Volkspark zum B-Plan Bereich. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Für das Flurstück 53/3 existiert seit dem 12.04.2010 eine Genehmigung nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die die Fläche von Bahnbetriebszwecken freistellt. Damit ist die Zulässigkeitsvoraussetzung für die Überplanung gegeben.

Im Geltungsbereich befinden sich Großbäume, die zum Erhalt festgesetzt sind (siehe auch Punkt 8.).

6. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll ein sonstiges Sondergebiet mit zwei Teilgebieten für die Bestands-/ Ersatzgebäude entstehen. Die Sanierung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes erfolgt bereits. Es entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte, Tanzlokal und Sommergarten. Dieses Verfahren ist unabhängig vom B-Plan genehmigt worden.

Das alte Bahnhofsareal bietet nach vielen Jahren Leerstand mit der künftigen Nutzung ein attraktives Naherholungsziel für die Gadebuscher und ihre Gäste und wird auch für Touristen ein Anziehungspunkt bei Wanderungen im Stadtwald und um den Burgsee sein.

Für das künftige Wohngebäude innerhalb des Teilgebietes 2, das als Ersatzneubau für die bisherigen Nebengebäude (Toilette und Schuppen) entstehen soll, ist eine Genehmigung nur mittels B-Plan möglich. Hintergrund ist die Lage im Waldabstandsbereich. Mit der B-Plan wird die unmittelbar an das Baufeld angrenzende 30 m umfassende Fläche zur öffentlichen Parkanlage

umgewandelt (siehe zu 8.) Die denkmalrechtliche Genehmigung für den Ersatzneubau erteilten die Behörden bereits – siehe Anlage 1.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bebauungsplangebiet existiert im Teilgebiet 1 für das gekennzeichnete Baudenkmal vom 29.04.2010 eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Sanierung sowie zur Nutzungsänderung. Genehmigt wurden eine Gaststätte mit Bar für Tanzveranstaltungen im Erdgeschoss, Büros im 1. und 2. OG und eine betriebsbedingte Wohnung für den Gaststättenbetrieb im Dachgeschoss. Im Teilgebiet 2 soll ein Wohngebäude entstehen, dass ebenfalls als betriebsbedingte Wohnung dem Teilgebiet 1 zugeordnet wird. Die zwei Wohnungen stehen im Zusammenhang mit der gastronomischen Nutzung und sollen dem Betreiber bzw. dem Hausmeister bereitgestellt werden.

Die Art der baulichen Nutzung ist daher als sonstiges Sondergebiet „gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareals“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt worden.

Im Katalog der zulässigen Nutzungen wird Bezug auf die genehmigten Anlagen genommen. Diese haben sich damit u.a. den immissionsrechtlichen Werten, die durch den Gaststättenbetrieb und das Tanzlokal vorgegeben sind, unterzuordnen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden kleinen Baufläche zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- zulässige Grundfläche, diese gibt den errechneten Anteil des Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß).

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung ist die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden. Damit kann eine maximale Ausnutzung auf der Fläche erreicht werden. Eine geringfügige Überschreitung der Grundfläche bis zu 10% für Terrassen oder Freisitze außerhalb der Waldabstandsfläche wird innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 zugelassen.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese passt sich an die Bestandsgebäude an.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger EG-Fußboden von 0,50 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte der angrenzenden Straße) bestimmt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Innerhalb des Baufeldes sind damit Gebäude mit einer Baulänge bis zu 50,0 m zulässig. Darunter fallen das Bestandsgebäude und das Ersatzgebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports, Garagen) ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der gekennzeichneten Verkehrsflächen, im 30 m Waldabstandsbereich bis zu 100 m² zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die Bahnhofsstraße, die nordwestlich in das Plangebiet führt. Die asphaltierte ca. 6,0 m breite Straße verfügt außerdem über einen einseitigen Fußweg, der zurückgebaut werden soll. Die befestigten Verkehrsflächen enden auf dem früheren Bahnhofsvorplatz.

Mit dem Verkauf der ehemaligen Bahn-Immobilien erfolgte auch die Neuvermessung und Zuordnung der Grundstücksflächen. Die Stadt Gadebusch sicherte sich mittels Wegerecht den Zugang zum Burgsee und zum Stadtwald. Dieses Wegerecht ist nachrichtlich in den Geltungsbereich übernommen worden.

Die innerörtlichen Verkehrsflächen ergeben sich aufgrund des Bestandes. Hier sind auch private PKW-Stellplätze ohne gesonderte Darstellungen zulässig.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze (ca. 12 bis 16 für das Plangebiet) sind gemäß § 49 Abs. 1 LBauO in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück unterzubringen. Ein Teil der Stellplätze kann innerhalb des Plangebietes untergebracht werden bzw. in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt kann die Bahnhofsstraße aus Richtung Stadt kommend genutzt werden. Ausgegangen wird dabei von einem Bedarf von 8 bis 12 Sitzplätzen, als Gaststätte von örtlicher Bedeutung (Richtzahlen für den Stellplatzerlass).

6.5 Bahnanlagen

Nördlich und östlich grenzen an das Plangebiet Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Dazu gehört auch der Bahnübergang, der als Geh- und Radweg über die Bahnhofsstraße zum Gebiet Am Volkspark führt. Gemäß den Hinweisen der Deutschen Bahn darf es zu keinen Veränderungen der zum Bahnübergang gehörenden Verkehrszeichen kommen. Ebenso ist zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände kommt. Die Durchführung des Eisenbahnbetriebes darf zu keiner Zeit gefährdet werden.

Da der B-Plan an die Anlagen der Bahn nur angrenzt und Baulichkeiten nur am Bestand vorgesehen sind, geht die Stadt nicht von einer Beeinträchtigung aus. Sie wird den Flächeneigentümer die vollständige Stellungnahme der Deutschen Bahn zum Planvorhaben zur Kenntnis übermitteln.

6.6 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den Zweckverband Radegast wird die Versorgung mit Trinkwasser vom Wasserwerk Rehna gesichert. Die vorhandene Trinkwasserhauptleitung DN 100 befindet sich in der Bahnhofstraße. Sie kann zur Versorgung des Standortes genutzt werden. Zusätzlich sind Hausanschlussleitungen zu verlegen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für Löschwasserzwecke wird die Wasserversorgung über den ca. 100 m westlich entfernten Burgsee sichergestellt. Die erforderliche Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden wird garantiert.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort kann nach Aussagen des Zweckverbandes Radegast über die vorhandene zentrale Abwasserleitung abgeleitet werden. Diese endet ca. 200 m vor dem Bahnhofsgebäude. Mit dem Investor sind Abstimmungen zum Anschluss bereits getroffen worden.

Regenentwässerung

Entsprechend dem Bestand ist das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken aufzufangen, um es dem lokalen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen bzw. in den vorhandenen Gräben innerhalb des Geltungsbereiches abzuleiten.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Bereich Am Bahnhof Versorgungskabel, die genutzt werden können. Nachrichtlich übernommen wurden die durch das Plangebiet verlaufenden 0,4 und 20 KV-Kabel, als ungefährender Verlauf.

Fernmeldeversorgung

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Die Möglichkeit des Anschlusses für das Baugebiet ist gegeben.

Erdgasversorgung

Im Bereich Am Bahnhof befinden sich Leitungen des Unternehmens eon/Hanse, die für den Anschluss genutzt werden können.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge kann über die Bahnhofstraße gesichert werden. Wen demöglichkeiten für Müllfahrzeuge bestehen auf dem privaten Grundstück nicht. Am Tag der Müllabfuhr werden die Tonnen zur Entleerung an die Straße gestellt.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

7. Örtliche Bauvorschrift **gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V**

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zum denkmalgeschützten Gebäudebestand hergestellt werden. Von umfassenden baugestalterischen Festsetzungen wird abgesehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Regelungen getroffen zum:

- Dach

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach). Es sind anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

8. Eingriffs- Ausgleichsermittlung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

8.1 Bestandsbeschreibung



Luftbild

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Gadebusch an der Bahnlinie Rehna - Schwerin. Es ist verkehrsmäßig über die Bahnhofsstraße erreichbar und fußläufig über die Wege am Burgsee und den Stadtwald mit der Altstadt und über den Bahnübergang mit dem Volkspark verbunden. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Bahnhofsgelände und Bahnhofsstraße
- im Osten durch die Gleisanlagen der Bahn
- im Süden und Westen durch den Stadtwald, im Westen mit der vorgelagerten Lindenreihe (Straßenbaum)

Im angrenzenden Waldbereich (Buschenmischwald - geplanter Park) sind keine Altbäume vorhanden.

LSG Gadebuscher Stadtwald

Das Plangebiet befindet sich im LSG L23 Gadebuscher Stadtwald. Störwirkungen und Beeinflussungen sind aufgrund der Lage und der Vor- und Nachnutzung auszuschließen. Durch die Umnutzung / Weiternutzung vorhandener Gebäude und die teilweise Erhaltung des Gehölzbestandes des Waldes (Bestockungsgrad < 0,5) als Park sind keine Beeinträchtigungen des LSG zu erwarten. Eine Wiederbelebung und Nutzung kann nur positive Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet (u.a. Erholungsnutzung) besitzen.

- alt - Bahnhof mit Gaststätte und Wohnungen sowie Nebengebäude (früher u.a. WC / Schuppen) und Verkehrsflächen in Asphalt und Bahnhof mit Bahnsteigkante
- neu - Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte sowie Nebengebäude als Wohnhaus und Verkehrsflächen in Pflaster und kein Bahnhof und keine Bahnsteigkante.
- alt - Wald z. Z. sehr licht, ohne Altbäume, da umfangreiche Holzentnahme
- neu - lichter Gehölzbestand des Parkes mit Entwicklung aus dem Bestand und Pflanzung einer Eiche (geplanter raumprägender Baum)

Da keine landschaftsbildwirksame Änderung vorliegt, ist eine Herauslösung oder Befreiung von den Verboten des LSG nicht erforderlich.

Der hauptsächliche Schutzgegenstand des LSG ist aber der Wald. Da mit der Waldumwandlungsgenehmigung in Park jedoch für künftige Entwicklungen ein Bestockungsgrad der Fläche unterhalb der Definition für Wald festgeschrieben wird, ist deshalb unabhängig von dem derzeit vorhandenen geringeren Bestockungsgrad eine separate Ausnahmegenehmigung von den LSG-Vorschriften gemäß § 35 Abs. 1 NatSchAG M-V¹ erforderlich.

Diese Ausnahmegenehmigung zum LSG ist im B-Plan im Verfahren nach § 4 (2) BauGB für den B-Plan Nr. 33 zu beantragen, wurde aber, wenn dem keine öffentlichen Belange entgegenstehen, mit der Stellungnahme zum Vorentwurf von der UNB in Aussicht gestellt.

Der Antrag wurde gestellt.

Waldumwandlung

Aufgrund der geplanten Umnutzung der Nebengebäude für Wohnzwecke ist ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes nicht möglich. Daher ist der Wald in diesem Bereich umzuwandeln. Geplant ist dies über eine Walderhaltungsabgabe im Verhältnis 1:3 (Laubwald, LSG) für eine Flächengröße von 1.478 m² (entspricht einer Gesamtfläche von 4.434 m²).

Der Antrag wurde gestellt.

¹ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.)

Bäume

Neben der Waldfläche und den Linden der Baumreihe an der Straße standen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung zwischen dem Haupthaus / dem Bahnsteig und den Nebengebäuden eine Birke, eine Weide und eine Lärche.

Für die Birke liegt eine Fällgenehmigung (siehe Anlage 3) vor. Für die Weide (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, fehlenden Zukunftsfähigkeit - Zwiesel, Abbrüche = Verkehrssicherungspflicht) und die Lärche (Fehlwuchs) erfolgt aber keine Festsetzung zum Erhalt. Eine Fällung nach Genehmigung des Planes wäre entsprechend über das Amt / die uNB (bei Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V) zu regeln.

8.2 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/ 2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf Bestandsfläche Bahnhofsgelände die Festsetzung einer Wohnbaufläche. Insofern ist von einer Sonderform auszugehen, da kein Ausgleich für die Bebauung erforderlich wird. Entsprechend B-Plan im Bereich außerhalb der Baugrenzen, Grünflächen und versiegelten Verkehrsflächen die Umwandlung des vorhandenen Biotops Wald und damit eine geringe Störung des Biotopes (Lebensraum) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope betroffen:

- Wald
- Wirtschaftsweg
- Straßen / Verkehrsgrün (Linden)
- Bahnhoffläche

Wirkeinflüsse sind für folgende Wertbiotope außerhalb des Geltungsbereiches zu diskutieren:

- Bruchwald am Burgsee
- Bruchwald am Volkspark hinter der Gleisanlage

Es liegen vom logischen Standpunkt aus zwar keine Eingriffe in Biotope, Boden und Landschaftsbild vor, gleichwohl sind aufgrund der Gesetzgebung des Naturschutzes und der Dauerhaftigkeit der Planung die Eingriffe zu bewerten.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

- Siehe Umweltbericht

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Beim Wald erfolgt die Biotopwertestufung mit 2. Der Buchenmischwald wird mit der Wertstufe 2 bewertet, da hier ist eine Zustandsbewertung vorgenommen wurde. Ein Buchenmischwald der Wertstufe 4 zeichnet sich durch einen gemischten

Baumbestand mit Bäumen verschiedenen Laubholz- und ggf. Nadelholzarten (Alt-Kiefer) und unterschiedlichen Altersstufen aus. Für eine Buche und Brombeeraufwuchs auf der Fläche trifft diese Zustandsbeschreibung sicher nicht zu. Den weiteren Flächen wurde die BiotopwertEinstufung <1 zugeordnet.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Bei den Wirkzone außerhalb des Geltungsbereiches brauchen keine Biotope berücksichtigt werden.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Lage als siedlungs- und bahnnaher Bereich ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0.

Für die geplante Grünfläche P3 erfolgt keine Festsetzung als Park um hier eine stärkere landschaftsgärtnerische Nutzung zu ermöglichen. Aufgrund des tatsächlich nicht vorhandenen Waldbestandes erfolgt eine Berücksichtigung als Gestaltungsmaßnahme in der Ausgleichsbilanzierung. Die Flächen für die private Grünfläche P1 mit Entsiegelung wurde aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zugunsten der Linden nicht als Eingriff bilanziert. Hier erfolgte wie bei den zu erhaltenden Flächen die Einstufung als Bestandsdurchlauf und eine Ausgleichsbewertung.

Als Bestandsdurchlauf wurde auch die Waldumwandlung gewertet. Aufgrund der Festsetzungen sind mit der neuen Parknutzung zwar regelmäßige Pflegearbeiten notwendig, aber die Eingriffsintensität wird geringer (siehe jetziger Zustand der Waldbewirtschaftung). Und mit der Festsetzung der zu erhaltenden Altbäume und der lichten Gestaltung wird die biologische Vielfalt im Zusammenspiel mit den vorhandenen Waldbeständen erhöht.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	Flächenverbrauch [m ²]	TRAUFFLÄCHE [m ²]	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung (in KE enthalten)	Korrekturfaktor (0,75 bei Abstand zu vorhandenen Siedlungsflächen bis 50 m, sonst 1)	Wirkfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent
14.7.5-OVL	Verkehrsflächen	Bestandserhalt	942		<1	1,0	0,5	0,75	0,0	0
14.7.5-OVL	Verkehrsgrün	Bestandserhalt, P1	104		<1	1,0		0,75	0,0	0
14.7.5-OVL	Verkehrsflächen	Grünfläche P1	107		<1	0,5		0,75	0,0	0
14.7.11-OVN	Bahnhof Bahnhofsnebengebäude	Wohn und Geschäfts- haus, Wohnhaus	1.264		<1	1,0	0,5	0,75	0,0	0
14.7.11-OVN	Bahnhof Bahnhofsneben- gebäude, Nebenflächen	Grünfläche P2	143	-	<1	0,5		0,75	0,0	0
1.5.10-WBX	sonstiger Buchenmischwald	Bestandserhalt, Umklassifizierung Park	1.364	-	2	2,0		0,75	0,0	0
1.5.10-WBX	sonstiger Buchenmischwald	Umklassifizierung Grünfläche P3	114	-	2	2,0		0,75	1,0	171
1.5.10-WBX	sonstiger Buchenmischwald	Bestandserhalt	368	-	2	2,0		0,75	0,0	0
	Summe		4.406							171

Es ist ein KFÄ von 171 auszugleichen.

Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 15), dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im oben genannten Sinne müsste im vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum der Restitution folgender Funktionen dienen. Dabei könnten die Funktionen bei fachlicher Eignung der Fläche auch auf ein und derselben Fläche wiederhergestellt werden:

- Entsiegelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Acker, Wald oder Grünland im Umfang der geplanten Versiegelung
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, oder Hecken in Verbindung mit Grünland oder Brachsäumen.

8.3 Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

ZIELBIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERT-STUFE	KOMPEN-SATIONS- WERTZAHL incl. Zuschlag Entsiegelung	LEISTUNG-SFAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVALENT
Umwandlung Verkehrsflä- chen in Grünfläche P1	104		1,0	1,5	0,50	78
Eiche	50	2	2,0	2,0	0,50	50
Grünfläche P3	114		1,0	1,0	0,30	34
						162

Das Flächenäquivalent beträgt 162. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

In der Grünfläche P1 ist der Gehweg zurückzubauen und die Fläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Der Baumschutz steht bei Gestaltungsplanungen im Rang vor.

In den Grünflächen Nr. 2 und 3 sind die Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Der geplante Parkbereich ist als Gehölz- und Wiesenfläche aus dem derzeitigen Bestand heraus zu entwickeln und zu gestalten. Innerhalb der künftigen Parkfläche sind derzeit vorhandene Gehölze des Waldes zu erhalten. Im Einzelnen sind dies: 4 Buchen, 8 Linden und 3 Weißdorn. Mit diesem Erhalt der genannten Waldbäume wird die Umwandlung des Waldes in Park rechtlich und fachlich sichergestellt. Gleichzeitig kann dem Schutz des Landschaftsbildes und den weiteren Belangen des Landschaftsschutzgebietes entsprochen werden. Landschaftsgärtnerische Maßnahmen, wie die Pflege der Grünflächen unter den Solitär-Bäumen und das Pflanzen immergrüner sowie blühender Sträucher, z. B. Rhododendren sollen den Parkbereich bereichern.

Für die Ausstattung des Parkbereiches sind Bänke, Infotafeln u. ä. vorgesehen.

Eine natürliche Wiederbewaldung ist mit der Parkpflege zu verhindern. Die Fläche ist auch deshalb, jedoch nicht vor dem 15. Juni, jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die künftig als Park zu pflegende Fläche weist den für Park herzustellenden Bestockungsgrad unterhalb der für Wälder geltenden Bestockungsverhältnisse auf. Ein Ausgleich für die Waldumwandlung wird durch Zahlung einer durch die Forstbehörde festzusetzenden Walderhaltungsabgabe erfüllt. Die Einordnung eines Fußweges (Bestandstrasse) in wasserdurchlässigen Materialien und max. 2,5 m Breite ist statthaft. Ablagerungen und Einbauten sind unzulässig.

Die Anpflanzung einheimischer Laubgehölze entsprechend Pflanzliste (Raumbedarf beachten) ist statthaft. Die Bäume entsprechend Kompensationsbedarf (2 Eichen) sind im Stadtgebiet von Gadebusch zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste

Dreijährige Entwicklungspflege mit 90%-igem Anwachsergebnis, bei Bäumen 100% Verbisschutz ist vorzusehen.

Bäume: Qualität HSt 3x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provenienz

- Feld- Ahorn - Acer campestre
- Stiel- Eiche - Qercus robur
- Vogel-Kirsche - Prinus avium

Walnuss	-	Juglans regia
Sträucher:	verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:	
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kornelkirsche	-	Cornus mas

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die angrenzende Gleisanlage der Deutschen Bahn und benachbarte Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Gadebuscher Stadtwald“ geprägt.

Der geplante Wohn- und Geschäftsbereich fügt sich der historischen baulichen Nutzung ein. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Gesonderte Abstimmungen erfolgten bereits mit der Deutschen Bahn und den zuständigen Denkmalbehörden.

Einwirkungen

Der Geltungsbereich ist Immissionsbelastungen durch die angrenzende Bahnstrecke ausgesetzt.

Die Bahnhofsgebäude liegen an der regionalen Bahnstrecke Crivitz - Schwerin – Rehna. Die Nutzung erfolgt seit Jahren ausschließlich für den Personentransport über das Unternehmen Ola. Die Züge verkehren am Haltepunkt Gadebusch täglich im Zeitraum von 5.00 Uhr bis 21.00 Uhr jede Stunde.

Für diese Fläche existieren mit Datum vom 07.05.2010 von der Deutschen Bahn Service Immobilien GmbH Lärmimmissionsdaten für den ehemaligen Bahnhof in Gadebusch. Der Emissionspegel L_{m,E} beträgt danach für den Tagzeitraum 52,0 dB(A) und für den Nachtzeitraum 40,5 dB(A). Siehe beigefügte Anlage 2.

Mit diesen Werten werden die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgelegten Richtwerte von tags 55 dB und nachts 45 dB für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Damit erfüllen sie auch die Anforderungen für das ausgewiesene Sondergebiet.

Von Seiten der Deutschen Bahn und des Betreibers (Ola) wurden im Beteiligungsverfahren keine konkreteren Vorstellungen zur Entwicklung des Bahnverkehrs geäußert.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 53/3 befindet sich in Privatbesitz. Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden. Das angrenzende Flurstück 3 ist städtisches Eigentum. Das eingetragene Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit ist bereits rechtlich gesichert.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmale für die Änderungsfläche Bahnhof

Im Gebiet der Änderungsfläche sind die nachfolgend aufgeführten Baudenkmale bekannt. Sie sind in den Plandarstellungen entsprechend gekennzeichnet. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7(1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7(6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Gadebusch	Bahnhof	Gadebusch 130025
Gadebusch	m. Empfangsgebäude	Gadebusch 130025
Gadebusch	m. Güterboden	Gadebusch 130025
Gadebusch	Nebengebäude	Gadebusch 130025
Gadebusch	Weichensteller (Nr. 2)	Gadebusch 130025
Gadebusch	u. Eisenbahnerwohnhaus	Gadebusch 130025

Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. S.12/GS M-V GI. Nr. 114.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. V. 21.7. 1998 (GOVBl. S.647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

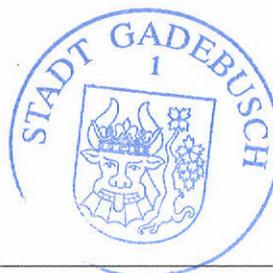
Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 4.400 m²
davon Wohngebiet (Baufeld 1 und 2)	ca. 1.200 m ²
davon private Verkehrsfläche	ca. 1.000 m ²
davon öffentliche Parkanlage	ca. 1.400 m ²
davon private Grünflächen	ca. 400 m ²
davon Waldfläche	ca. 400 m ²

Gadebusch, 22.12.2011

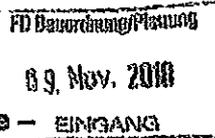


[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

Anlage 1 – Genehmigung Denkmalbehörden

Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –



20

Mecklenburg
Vorpommern

MV ist gut.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Untere Bauaufsichtsbehörde
Postfach 11 55
23931 Grevesmühlen

Ihr Schreiben: 21.10.2010

Ihr Zeichen: 02388-10-12

Bearbeitet von: Baudeckplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohmsack

Mein Zeichen: 06-07810-04

Schwerin, den 08.11.2010

Bahnhof Gadebusch, Bahnhofstraße 1: Ersatzbau Wohngebäude
Herstellung des Einvernehmens durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nach § 7 (6) DSchG M-V
Ihre Anforderung zur Einvernehmensherstellung vom 21.10.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der beabsichtigten Genehmigung wird unter den als Anlage beigefügten Bedingungen und / oder Auflagen und Hinweisen das Einvernehmen gemäß § 7 (6) DSchG M-V hergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ewa Frync-Pommerenke
Landeskonservatorin

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

1 Anlage

Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Verwaltung

Domhof 4/8
19058 Schwerin
Tel.: 0385 688 79 111
Fax: 0385 688 79 344
eMail: poststelle@kulturreise-mv.de

Archäologie und
Denkmalpflege
Domhof 4/8
19058 Schwerin
Tel.: 0385 688 79 101
Fax: 0385 688 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 68844-0
Fax: 0385 68844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 688 79 610
Fax: 0385 688 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexé-Platz 1
17469 Greifswald
Tel.: 03834 6863-0
Fax: 03834 6863-03

Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)

Zum Schreiben vom: 08.11.2010 zum Az: 06-07810-04

Betr.: Bahnhof Gadebusch, Bahnhofstraße 1: Ersatzbau Wohngebäude
weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326

Der geplanten Maßnahme wird mit nachfolgend aufgeführten Auflagen (A) und Hinweisen (H) zugestimmt:

1. Aus Gründen der dezenten Einbindung ist die Fassadenfarbgebung auf das denkmalgeschützte Empfangsgebäude abzustimmen.

Hinweise:

Diese Maßnahme ist gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG steuerlich nicht absetzbar



Ansicht 2006 aus Richtung Gleise

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung
Untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1155 •
23831 Gadebusch

Herrn
Holger Hempel
Wakenstädt 19
19205 Gadebusch

378

Auskunft erteilt Ihnen
Herr v. Boetticher

Zimmer Telefon Fax
3.202 722-418 722-250

E-mail
a.boetticher@nordwestmecklenburg.de
Aktenzeichen

Ort, Datum
GVW, den 15.11.2010

Denkmalrechtliche Genehmigung (gem. § 7 Abs. 6 DSchG MV)
Bahnhof Gadebusch, Bahnhofstrasse 1, Ersatzneubau für Toilettengebäude
Sehr geehrter Herr Hempel,

gemäß Ihrer denkmalpflegerischen Zielstellung vom 2.09.2010 (Entwurfsplanung),
erteile ich Ihnen eine **denkmalrechtliche Genehmigung**, gemäß § 7 Abs. 6 DSchG
M-V, nach Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Protokoll
8.11.2010, unter der Voraussetzung, dass Sie folgende Nebenbestimmungen,
gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V, einhalten:

**Sämtliche Auflagen und Hinweise gemäß dem Protokoll des Landesamtes für
Kultur und Denkmalpflege vom 8.11.2010 (siehe Anlage).**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Untere Denkmalschutzbehörde

Anlage 2 – Schreiben Deutsche Bahn

Steffi Lorenz

Von: Marita.Rasch@deutschebahn.com
 Gesendet: Freitag, 7. Mai 2010 09:07
 An: Heiger Hempel
 Betreff: WG: Lärmemissionsdaten für den ehem. Bf Gadebusch

Sehr geehrter Herr Hempel,
 anliegend die von Ihnen gewünschten Daten zur Kenntnisnahme und weiteren Verfügung.
 Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Marita Rasch
 Vertrieb (FRI-BLN-V1)

DB Services Immobilien GmbH
 Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin Tel. 030-297-57226, Fax 030-297-57225,
 Intern 999--

Online-Marktplatz für Immobilien der Deutschen Bahn Aktuelle Immobilienangebote finden
 Sie unter:
<http://www.db.de/immobilien>,

Internetauftritt der Deutschen Bahn AG >> <http://www.db.de>

Sitz der Gesellschaft: Berlin
 Registergericht: Berlin-Charlottenburg, HRB 86 370
 USt-IdNr.: DE 178324667
 Geschäftsführer: Torsten Thiele (Vorsitzender), Rodo Bonifer, Matthias Klekebusch
 Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ralf Schweisel
 ----- Weitergeleitet von Marita Rasch/DB AG/DE am 07.05.2010 09:03 -----

Christian Schwab/DB AG/DE

07.05.2010 08:41

An

Marita Rasch/DB AG/DE@Deutsche Bahn

AG

Kopie

Thema

Antwort: WG: Lärmemissionsdaten für
 den ehem. Bf Gadebusch (Document link: Marita Rasch's
 Mail-File)

Sehr geehrte Frau Rasch,

der Emissionspegel L_{n,E} beträgt für den Tagzeitraum 52,0 dB(A) und den Nachtzeitraum
 40,5 dB(A).

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 3 – Fällgenehmigung

STADT GADEBUSCH

Der Bürgermeister



Stadt Gadebusch, Postfach 12 53, 19202 Gadebusch

Besucheradresse: Am Markt 1, 19205 Gadebusch

Herr
Holger Hempel
Wakenstädt 19Sprechzeiten:
Dienstag 9.00 - 12.30 und 13.30 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.30 und 13.30 - 18.30 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

- zusätzlich nach Vereinbarung -

19205 Gadebusch OT Wakenstädt

GADEBUSCH IST PARTNERSTADT VON:
SAINT GERMAIN DU PUY - Frankreich
AMAL - Schweden
TRITTAU - Schleswig-Holstein
CZARNKÓW - PolenAmt: Ordnungsamt
Sachauskunft erteilt: Frau Tiedemann
Telefon:
Rathaus Zentrale +49 (0)38 88 / 2121-0
Fax +49 (0)38 88 / 2121-21

Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Sachauskunft	Durchwahl	Datum
	32 02	Andrea Tiedemann	21 21 - 88	13.08.2010

Betreff: Antrag auf Fällung einer Birke am Bahnhofsgebäude in Gadebusch
hier: Genehmigung

Sehr geehrter Herr Hempel,

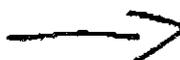
nach in Augenscheinnahme der o. g. Birke durch Herrn Lausen und der darauf geführten Rücksprache erhalten sie hiermit die Genehmigung zur Abnahme dieser Birke.

Die Baumfällarbeiten erfolgen auf Ihre Kosten und Verantwortung.

Eine einfache Ersatzpflanzung ist durch ein einheimisches Laubgehölz auszugleichen. Diese Ersatzpflanzung ist nach Abschluss der Bauarbeiten am Bahnhofsgebäude durchzuführen und beim Ordnungsamt dann anzuzeigen.

Gebührenfestsetzung und Fälligkeit

Auf der Grundlage der Satzung der Stadt Gadebusch über die Erhebung von Verwaltungsgebühren (Verwaltungsgebührensatzung vom 09.02.1999, § 1 Abs. 1, Anlage lfd. Nr. 5) wird für die Bearbeitung des Antrages eine Gebühr in Höhe von



6,00 € (in Worten: - sechs - 00/100)

ERLEDIGT AM 16. AUG. 2010

www.gadebusch.de
 eMail: ordnungsamt-tiedemann@gadebusch.info

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Kto-Nr. 1 000 050 064, BLZ 140 510 00
 Volks- und Raiffeisenbank Wismar eG, Kto-Nr. 20 24 918, BLZ 130 610 78

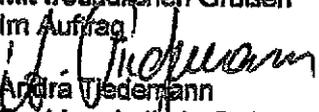
- 2 -

festgesetzt. Der Betrag ist innerhalb von 14 Tagen auf eines der u. a. Konten des Amtes Gadebusch zu überweisen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Dieser ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift beim Amt Gadebusch, Am Markt 1 in 19205 Gadebusch einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag!


Anja Jedermann
Sachbearbeiterin Ordnungsamt

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 33 „gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareals“ in der Stadt Gadebusch durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Lageübersicht

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Gadebusch an der Bahnlinie Rehna - Schwerin. Es ist verkehrsmäßig über die Bahnhofsstraße erreichbar und fußläufig über die Wege am Burgsee und den Stadtwald mit der Altstadt und über den Bahnübergang mit dem Volkspark verbunden. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Bahnhofs Gelände und die Bahnhofsstraße,
- im Osten durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn,
- im Süden und Westen durch den Stadtwald.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Im Bebauungsplangebiet existiert im Teilgebiet 1 für das gekennzeichnete Baudenkmal vom 29.04.2010 eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Sanierung sowie zur Nutzungsänderung. Genehmigt wurden eine Gaststätte mit Bar für Tanzveranstaltungen im Erdgeschoss, Büros im 1. und 2. OG und eine betriebsbedingte Wohnung für den Gaststättenbetrieb im Dachgeschoss. Im Teilgebiet 2 soll ein Wohngebäude entstehen, dass ebenfalls als betriebsbedingte Wohnung dem Teilgebiet 1 zugeordnet wird. Die zwei Wohnungen stehen im Zusammenhang mit der gastronomischen Nutzung und sollen dem Betreiber bzw. dem Hausmeister bereitgestellt werden.

Die Art der baulichen Nutzung ist daher als sonstiges Sondergebiet „gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareals“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt worden.

Ziel der Planung ist die Fortentwicklung und Weiternutzung der von der Deutschen Bahn AG aufgegebenen Gebäude, mit dem unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäude. Auf Grundlage des Waldgesetzes ist dabei Wald in eine andere Nutzungsart umzuwandeln um die Wohnnutzung des ehemaligen Nebengebäudes am Stadtwald zu ermöglichen.

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

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

Kurzbez.	Art / Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
SO	Sonstiges Sondergebiet	Bahnhofsgebäude und Stadtwald	ca. 0,5 ha

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) BauGB); 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 BNatSchG).
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt.
- 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 Gemeinschaftlicher Interesse. Das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/4 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.
- 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.
- Derartige Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser), dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und somit dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeiden der Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet sein (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); In Bezug auf die Gewässer sind die Belange des Allgemeinwohls u.a. die Vermeidung der Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens. Verhinderung einer Verunreinigung der Gewässer oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften bei der Einbringung von Stoffen. Erhebliche Bedeutung der Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild.
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser.
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen; die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung.

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszerstörung entgegen. Vorrangig sind Altstandorte und Brachflächen vor Standortneuausweisungen zu nutzen.

Regionales Raumordnungsprogramm M-V (Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren, 2009)

Speziell für die Stadt Gadebusch sind u.a. folgende Vorgaben aus dem Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg im B-Plan vorzumerken:

- Die Stadt Gadebusch ist im regionalen Planungssystem als Grundzentrum eingestuft. Mit ihrem Nahbereich ist die Stadt hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet. Als Grundzentrum hat Gadebusch die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Gadebusch ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 208 tangiert bzw. durchquert, die überregionale Verbindungen in Richtung Schwerin / Lübeck bzw. Wismar / Ratzeburg herstellen. Diese Straßen sichern die Anbindungen zum Autobahnnetz A 14, A 20 und A 24.
Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiet (gemeldete EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet)) sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Stadt verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan), der für das Gemeindegebiet in seiner Größe von ca. 4.764 ha erarbeitet wurde. In diesem Plan wurde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Für diesen Plan ist eine 1. Änderung im Jahr 2000 und eine 2. Änderung 2001 wirksam geworden. Sie beinhalteten überwiegend Nutzungsänderungen für Wohnbauflächen, die nachrichtlichen Übernahmen von Eignungsräumen (Windenergie), Schutzgebieten und Flächen aus dem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch stellt in seiner in Aufstellung befindlichen 3. Änderung das Plangebiet als Sondergebiet dar. Durch die Entwicklung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet steht das Vorhaben den künftigen Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und wird aus diesem 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.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Ausgehend von der Lage und Erfahrungen aus anderen Planungen wird ein Wirkraum von 200 m Radius um das Baugebiet betrachtet. In die Betrachtung werden auch besonders die in diesem Raum befindlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes einbezogen, wobei die Wirkungen hier das o.g. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen könnten.
- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten (www.umweltkarten.mv-regierung.de), des F-Planes, des Landschaftsplanes sowie ergänzender Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (Ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Nein, im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine internationalen Schutzgebiete	BNatSchG, NatSchAG, FFH-Erlass MV ²
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Nein, im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Ja, im Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz. Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ja, im Geltungsbereich befinden sich Bäume geschützter Alleen / Baumreihen	LSG L23 Gadebuscher Stadtwald Biotope nach § 20 NatSchAG (NWM15717 Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder in 40m Entfernung) Allee / Baumreihe nach § 19 NatSchAG Lindenreihe an der Bahnhofstraße
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume Weide, Birke, (Lärche) in schlechtem Erhaltungszustand	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung Ja, Stadtwald	§ 29 NatSchAG Burgsee in ca. 50m Entfernung § 20 LWaldG
Wald	Ja, im Geltungsbereich befindet sich Wald Waldumwandlungsantrag notwendig	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Betroffen im Plangebiet sind Biotope: - Siedlungsbiotope (Bahnhof / Verkehrsflächen) - Forstwirtschaftliche Nutzflächen (Wald) beeinflusst werden können folgende im Untersuchungsraum sich befindende Biotope:	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
	<ul style="list-style-type: none"> - Forstwirtschaftliche Nutzflächen (Wald) - Siedlungsbiotope (Mischgebietsflächen – Wohnungsbau, Verkehrsflächen) - und Biotope der Gewässer (Burgsee, Quellen). 	<p>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Aufgrund vorliegender Daten zum Plangebiet ist von faunistischen Funktionen mit insgesamt geringer Bedeutung auszugehen.</p> <p>Im GB befinden sich mit der Baumreihe Bereiche mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Im UR liegen laut Unterlagen LUNG keine Nahrungs- oder Rastflächen.</p> <p>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Geltungsbereich hat aufgrund der Vorprägung eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Aufgrund der Lage und der Abschirmung hat der Plan keine Auswirkungen auf Nahrungs- und Rastflächen.</p>
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)		<p>Die bebauten Flächen im Geltungsbereich sind nicht Nahrungsraum, und nicht Lebensstätte, von geschützten Arten. (siehe AFB)</p> <p>Der Wald ist im Stadtnahen Bereich nur bedingt Lebensstätte von geschützten Arten.</p> <p>Für die Gebäudesanierung (Bahnhof) und Beräumungen (Nebengebäude) wurden Kontrollen durchgeführt, die keinen artenschutzrechtlichen Konflikt aufwerfen.</p> <p>Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan schließt aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie / Arten der VSRL gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.</p>
Boden		<p>Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwasser einfluß, eben bis kuppig</p> <p>Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley)</p> <p>Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit mittlerer Schutzwürdigkeit</p>
Grundwasser Oberflächenwasser		<p>Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein:</p> <p>Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Grundwasserabstand zwischen <=2 (Bahnhofsgebäude und <=5m Nebengebäude), Bereich mit artesischem Grundwasser.</p> <p>Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen im UR sind nicht vorhanden.</p> <p>Ja, Oberflächengewässer sind im UR vorhanden – Burgsee und Quellen</p> <p>Einzugsbereich Gewässer: Radegast</p> <p>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers</p>
Klima und Luft		<p>Ja, Klima / Luft können durch die bauliche Nutzung betroffen sein.</p> <p>maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhaft Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur</p> <p>bisher örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen. Lokale, teilweise temporäre Emissionen resultieren v.a. aus der verkehrstechnischen Infrastruktur (Bahn) sowie Siedlungsbedingten Belastungen (Hausbrand).</p> <p>Das am Standort vorhandene Geländere relief lässt Kaltluftströmungen in Richtung auf den Burgsee erwarten, wobei der Wald stark ausgleichend wirkt.</p> <p>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p>
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes		<p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:</p> <p>Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind:</p> <p>Erhalt und Verbesserung der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Neugestaltung der Verkehrsflächen, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten.</p> <p>Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur /</p>

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (Ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
		Bebauung der Landschaft. Erhalt der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Wald und keine höhere Wärmeakkumulation durch Versiegelung.
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Nein, der -Plan kann durch Bebauung keine Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, zudem sehr begrenztes Gebiet betroffen. Bewertung des Landschaftsbildes: Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. (Landschaftsbildraum IV 2 – 19 Ackerlandschaft um Dragun Nr. 126)	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Siedlungsbiotope und Wald sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) sowie Zustand und Nutzung der Ökosysteme im Geltungsbereich sprechen gegen eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme im Untersuchungsraum sprechen für eine höhere und mit zunehmender Entfernung hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Bewertung: großräumig betrachtet (Radegasttal / Bereiche Stadtwald) Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnen kann durch Immissionen betroffen sein: Nächstgelegene Bahntrasse befindet sich östlich des Geltungsbereiches, Baugenehmigung für Tanzlokal Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“. Bewertung: mittlere Schutzwürdigkeit	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter (hier Bodendenkmale) Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können. Ein Verminderung durch die dargestellten Sicherungsmaßnahmen und Dokumentation ist möglich. Ja, im Geltungsbereich befinden sich Baudenkmale	
Vermeidung von Emissionen	Auf das geplante Baugebiet können verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen von: - Lärm einwirken Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich, Baugenehmigung TG 1 liegt vor.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, im geplanten Baugebiet fallen entsorgungspflichtigen Abfällen an	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlerträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nicht ausdrücklich vorgesehen	
Darstellungen von Landschafts-	Ja	Stand: 2000

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (Ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
plänen		
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher 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	Ja, Wechselwirkungen können durch Immissionen verursacht werden.	Siehe unter Emissionen

¹ 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 Verträglichkeitsprüfung².

² FFH-Erlass = Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 NatSchAG und der §§ xxx2 bis xxx8 BNatG in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16.07.2002 (ABl M-V Nr. xxx6, S. 965), geändert durch ersten Änderungserlass vom xxx1.08.2004 (AbI. M-V, 2005, Nr. 4, S. 95).

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

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist abgestimmt auf das Bauvorhaben sonstiges Sondergebiet. Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Erhaltung der flächigen Versiegelung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen für den Verkehr.
- betriebsbedingter Verkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.
- nutzungsbedingte Lärmemissionen (Tanzlokal)

Vorbehaltlich können für die geplante Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen abgeleitet werden:

- Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Die Versickerung des nicht verunreinigten anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen (Pflaster statt Asphalt) innerhalb des Plangebietes ist durch offenere Beläge zu verbessern. (arthesische Grundwasserverhältnisse gestatten keine Versicherungsanlagen – aber Bestandssituation)
- Für die Baumreihe sind alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der Bäume, auch im Kronentraufbereich, führen können untersagt. Ausnahmen sind zu beantragen.
- Beim Park ist für die Pflegeintensität der Übergang zum Stadtwald zu beachten.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch versiegelte Fläche nicht weiter erhöht. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Kein Verlust von Lebensräumen trotz Umwandlung.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Erhaltung der Gebäude mit begrenzter Fernwirkung zwischen Wald und Stadt	Nein
Biologische Vielfalt	Lebensräume von geschützten Arten sind nicht betroffen. Verändertes differenziertes Pflegeregime erhöht Artenvielfalt	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Auf das geplante Baugebiet können Immissionen einwirken: Die Bahnhofsgebäude liegen an der regionalen Bahnstrecke Crivitz - Schwerin - Rehna. Die Nutzung erfolgt seit Jahren ausschließlich für den Personentransport über das Unternehmen OLA. Die Züge verkehren am Standort Gadebusch täglich im Zeitraum von 5.00 Uhr bis 20.00 Uhr im Ein-Stunden Takt. Für diese Fläche existieren mit Datum vom 07.05.2010 von der Deutschen Bahn Service Immobilien GmbH Lärmimmissionsdaten für den ehemaligen Bahnhof in Gadebusch. Der Emissionspegel L _{m,E} beträgt danach für den Tagzeitraum 52,0 dB(A) und für den Nachtzeitraum 40,5 dB(A). Mit diesen Werten werden die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgelegten Richtwerte von tags 55 dB und nachts 45 dB für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im geplante Baugebiet wirken Immissionen. Vorliegende Baugenehmigung für das Tanzlokal ist zu beachten, im Katalog der zulässigen Nutzungen wird Bezug auf die genehmigten Anlagen genommen. Diese haben sich damit u.a. den immissionsrechtlichen Werten, die durch den Gaststättenbetrieb und das Tanzlokal vorgegeben sind, unterzuordnen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Unbelastetes Niederschlagswasser ist bei Verringerung der Versiegelung vor Ort weiter abzuführen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Keine Festsetzungen	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Störungen), oder dem Bodenschutz (Entsiegelung) auf.	Nein

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Flächen für Maßnahmen für die Kompensation werden nicht benötigt. (Waldablösung über Waldabgabe)

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000 Gebiete sind nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde durch die Innenentwicklung entsprochen. Für Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht direkt in Anspruch genommen. Für den Wald ist lediglich eine Umwidmung aufgrund des Waldabstandes notwendig.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Verfall der Gebäude wegen Nutzungsaufgabe auszugehen. Unter Beachtung der Lage in der Stadt wiegt der Verfall als städtebaulicher Mangel stärker als ein Gewinn von Stadtbrache. Relevante Umweltentlastungen sind aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten, relevante Entlastungen sind auch nicht zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Bei Festsetzung der Grundflächenzahl ist von keiner Veränderung auszugehen.
- Nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist die Baumreihe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen untersagt, hier im Kronentraufbereich, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der Baumreihe führen können. Der Anteil an offenem Bodenraum ist zu erhöhen.
- Teilweise Erhaltung / Entwicklung der Gehölzbestände im Waldumwandlungsbereich (Bestockungsgrad unter 0,5). Die Solitäräume im Raum außerhalb der Wege sind aus der Nutzung zu nehmen, Totholz und Höhlungen sind zuzulassen, ggf. ist langfristig ein Abgrenzungszaun um diese Bäume vorzusehen.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Im Kronentraufbereich der parallel verlaufenden Baumreihe sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln führen können, insbesondere Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung und der unsachgemäße Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
- Der geplante Parkbereich ist als Gehölz- und Wiesenfläche aus dem derzeitigen Bestand heraus zu entwickeln und zu gestalten. Innerhalb der künftigen Parkfläche sind derzeit vorhandene Gehölze des Waldes zu erhalten. Im Einzelnen sind dies: 4 Buchen, 8 Linden und 3 Weißdorn. Mit diesem Erhalt der genannten Waldbäume wird die Umwandlung des Waldes in Park rechtlich und fachlich sichergestellt. Gleichzeitig kann dem Schutz des Landschaftsbildes und den weiteren Belangen des Landschaftsschutzgebietes entsprochen werden. Landschaftsgärtnerische Maßnahmen, wie die Pflege der Grünflächen

unter den Solitär-Bäumen und das Pflanzen immergrüner sowie blühender Sträucher, z. B. Rhododendren sollen den Parkbereich bereichern.

- Für die Ausstattung des Parkbereiches sind Bänke, Infotafeln u. ä. vorgesehen.
- Eine natürliche Wiederbewaldung ist mit der Parkpflege zu verhindern. Die Fläche ist auch deshalb, jedoch nicht vor dem 15. Juni, jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die künftig als Park zu pflegende Fläche weist den für Park herzustellenden Bestockungsgrad unterhalb der für Wälder geltenden Bestockungsverhältnisse auf. Ein Ausgleich für die Waldumwandlung wird durch Zahlung einer durch die Forstbehörde festzusetzenden Walderhaltungsabgabe erfüllt. Die Einordnung eines Fußweges (Bestandstrasse) in wasserdurchlässigen Materialien und max. 2,5 m Breite ist statthaft. Ablagerungen und Einbauten sind unzulässig.

Sonstige Grünordnerische Maßnahmen

Ersatzmaßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebiets sind nicht vorgesehen. Die Umwandlung des Waldes ist als Waldersatzabgabe geplant.

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. Eine Alternativenprüfung erfolgte vor Planerstellung durch die Stadt mit dem Ziel die Wiederbelebung des Areal nach der Vernachlässigung durch die Bahn zu unterstützen.

Mit dem geplanten Standort steht ein verkehrlich gut erreichbarer Standort mit einem ausreichenden Flächenangebot zur Verfügung.

2.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierungen von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft xxxx, Stand der Überarbeitung 01.2002),

Verwendete Quellen

- [www. Umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.Umweltkarten.mv-regierung.de)
- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Gadebusch
- Baugenehmigung (NWM) 00218-10120 vom 29.04.2010

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aufgrund des konkreten innerörtlichen Standorts wurden keine zusätzlichen Erfassungen für Arten vorgenommen. Schwierigkeiten bereiten die unterschiedlichen Gesetze im Landschaftsraum (Waldgesetz / Baurecht / Naturschutzgesetz) und Ihre untereinander nicht abgestimmten Zielrichtungen / Beeinflussungen. (politische Willensbekundungen)

2.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

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

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
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 gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

2.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12ff und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie ist in der Anlage dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant und bereits kursiv dargestellt.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten*

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	<i>Sumpf-Engelwurz</i>	II	IV	<i>nasse, nährstoffreiche Wiesen</i>
Gefäßpflanzen	<i>Aptium rapens</i>	<i>Kriechender Scheidebich, -</i>	II	IV	<i>Stilgewässer</i>
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	<i>Frauenschuh</i>	II	IV	<i>Laubwald</i>
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	<i>Sand-Silberscharte</i>	*II	IV	<i>Sandmagerrasen</i>
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	<i>Sumpf-Glanzkraut, Torf-</i>	II	IV	<i>Niedermoor</i>
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	<i>Schwimmendes Froschkraut</i>	II	IV	<i>Gewässer</i>
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	<i>Zierliche Tellerschnecke</i>	II	IV	<i>Stümpfe/Pflanzenret., Gewässer</i>
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	<i>Gemeine Flussmuschel</i>	II	IV	<i>Fließgewässer</i>
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	<i>Grüne Mosalkjungfer</i>		IV	<i>Gewässer</i>
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	<i>Asiatische Kalfjungfer</i>		IV	<i>Bäche</i>
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	<i>Ostliche Moosjungfer</i>		IV	<i>Altarme / Waldteiche</i>
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	<i>Zierliche Moosjungfer</i>		IV	<i>Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen</i>

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Hehlbock	II	IV	Altsachen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremid, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Aulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina orientalis</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck-/Gebüsch/Wald rän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Frauenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche/Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleiben Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten ist die innerörtliche Lage und die Umnutzung vorhandener Gebäude. (und des Waldes in Park)

Frauenschuh

Aufgrund der prinzipiellen Habitatsignung, bevorzugt wächst er vereinzelt in schattigen Laubwäldern (wie etwa Buchenwälder) oder an buschigen Berghängen bis zu Höhenlagen von 2.000 m ü. NN. Vorkommen sind z.Z. nicht bekannt. Bei der Hauptgefährdung der intensiven Forstwirtschaft sind mit der großräumigen Umstellung der Bewirtschaftung im Stadtwald erst langfristig potentielle Habitatsignungen gegeben.

Fledermäuse

Der Planbereich ist Nahrungshabitat der Fledermäuse (Beleuchtung), Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich in der zu erhaltenden Lindenreihe vorhanden. Vor dem Umbau des Hauptgebäudes und der Entkernung der Nebengebäude erfolgten Untersuchungen ohne Anzeigen auf mögliche Quartiere. Es erfolgt lediglich eine Umnutzung vorhandener Gebäude. Im angrenzenden Waldbereich (geplanter Park) sind keine Altbäume vorhanden. Mit dem langfristig geforderten Erhalt von prägenden Altbäumen, die außerhalb der Verkehrssicherheitspflichtbereiche auch überaltern sollen, (keine wirtschaftliche Holznutzung) wird (ganz) langfristig das Quartierangebot erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Kriechtiere

Für die Zauneidechse ist innerhalb der Bauflächen kein Habitat vorhanden. Potentiell sind die Bahnhofsflächen im Norden in Verbindung mit dem Wald als mögliches Habitat anzusprechen. Diese Strukturen und auch mögliche Biotopverbindungen werden durch das Bauvorhaben nicht verändert. Mit der Auflockerung im bisherigen Wald im Süden werden potentielle Habitatverbesserungen geschaffen (Besonnung).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

weiterhin:

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-xxxx),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 8/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen innerörtlichen Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen.

Aufgrund der konkreten Lage sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Höhlenbäume (außerhalb der zu erhaltenden Lindenreihe) sind nicht vorhanden.

Der Horstplatz des Weisstorch ist in über 1km Entfernung in der Schweriner Straße und deren Nahrungsräume im oberhalb liegenden Radegasttal. Wald und gebäude sind nicht relevanter Nahrungsraum.

Für die Gebäudesanierung (Bahnhof) und Beräumungen (Nebengebäude) wurden Kontrollen (Gebäudebrüter) durchgeführt, die keinen artenschutzrechtlichen Konflikt aufwarfen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes LSG Gadebuscher Stadtwald

Trotz der Lage im LSG L23 Gadebuscher Stadtwald sind Störwirkungen und Beeinflussungen auszuschließen. Durch die Umnutzung / Weiternutzung vorhandener Gebäude und die teilweise Erhaltung des Gehölzbestandes des Waldes als Park sind keine Beeinträchtigungen des LSG zu erwarten. Eine Wiederbelebung und Nutzung kann nur positive Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet besitzen.

- alt - Bahnhof mit Gaststätte und Wohnungen sowie Nebengebäude (früher u.a. WC / Schuppen) und Verkehrsflächen in Asphalt und Bahnhof mit Bahnsteigkante
- neu - Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte sowie Nebengebäude als Wohnhaus und Verkehrsflächen in Pflaster und kein Bahnhof und keine Bahnsteigkante.
- alt - Wald z. Z. sehr licht, ohne Altbäume, da umfangreiche Holzentnahme
- neu - lichter Gehölzbestand (Bestockungsgrad unter 0,5) des Parks mit Entwicklung aus dem Bestand und Pflanzung Eichen (spätere raumprägende Altbäume)

Da keine landschaftsbildwirksame Änderung vorliegt, ist eine Herauslösung oder Befreiung von den Verboten des LSG für die Bebauung nicht erforderlich.

Aufgrund der Umwandlung des Waldes ist aber dafür eine Befreiung von den Verboten des LSG erforderlich.

FFH nördlich Stresdorf

Name: Kleingewässerlandschaft südöstlich von Rehna

EU-Nummer: DE 2232-301 Fläche in ha: 427

FFH Radegast ab Neddersee

Name: Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen

EU-Nummer: DE 2132-303 · Fläche in ha: 1448

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Es sind gesetzlich geschützte Biotop im 200m Wirkradius verzeichnet.

Durch die innerörtliche Lage ist die Gesamtbedeutung der Biotop geringer einzustufen. Durch die Pufferbereiche (Wald) oder die Lage hinter den Bahngleisen nördlich des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Es ist eine gesetzlich geschützte Baumreihe im Geltungsbereich verzeichnet.

Die Lindenreihe bleibt erhalten. Mit der Rückbau des Gehweges wird der Anteil an offener Fläche erhöht.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen Verbotstatbestände sind auszuschließen.

2.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 33 „gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsbereichs“ in der Stadt Gadebusch wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Ziel der Planung ist die Fortentwicklung und Weiternutzung der von der Deutschen Bahn AG aufgegebenen Gebäude. Auf Grundlage des Waldgesetzes ist dabei Wald in eine andere Nutzungsart umzuwandeln, um die Wohnnutzung des Nebengebäudes (Teilgebiet 2) am Stadtwald zu ermöglichen.

Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Tiere / Pflanzen / Biotope, Wechselwirkungen der Bestandteile des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, sowie Mensch betroffen, wobei die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes nicht notwendig. (Waldumwandlung als gesondertes Verfahren in Verbindung mit der Bebauungsplanung)

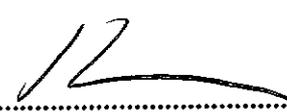
Zur Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen sind Rückbau- und Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden mit dem Flächennutzungsplan geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

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

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zu überprüfen.

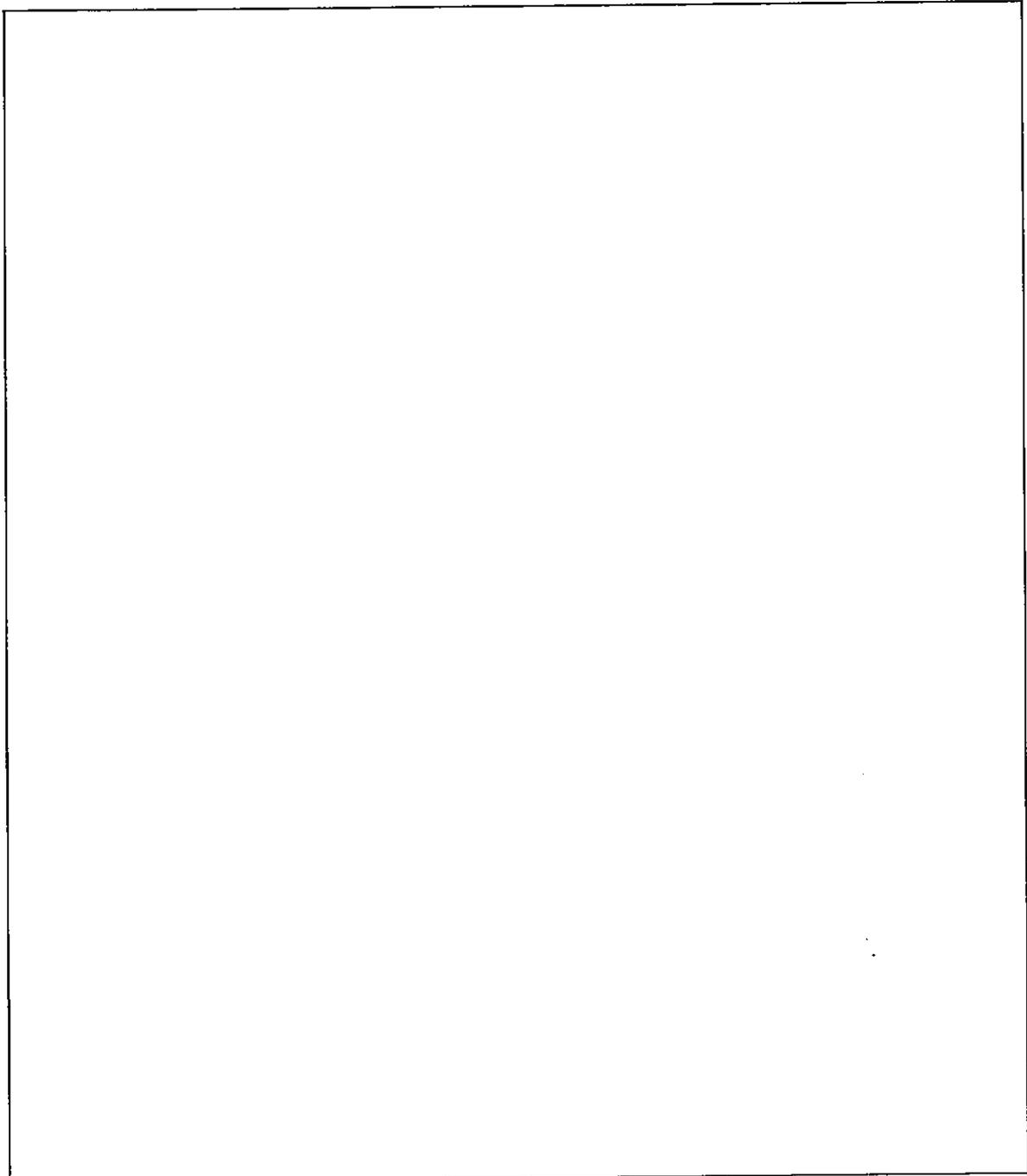
Stadt Gadebusch, 22.12.2011


.....
Der Bürgermeister





STADT GADEBUSCH
AMT GADEBUSCH



BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareals“

Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Stadt Gadebusch für den Bebauungsplan Nr. 33

„gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareals“

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Gadebusch befindet sich in Randlage der Altstadt, unmittelbar am Stadtwald. Neben der Erschließung von der Bahnhofstraße ist das Areal auch über westlich und südlich verlaufende öffentliche Wege erreichbar.

An das Plangebiet grenzt östlich die Gleisanlage der Deutschen Bahn. Westlich und südlich schließen sich die Flächen des Stadtwaldes – Landschaftsschutzgebiet, an. Nördlich wird der Geltungsbereich vom Bahngelände und der Bahnhofstraße begrenzt.

Ehemals beherbergte das Areal des B-Plan Gebietes das Bahnhofs-Empfangsgebäude mit Nebengelass, Wohnungen, Gaststätte und Freianlagen sowie Schuppen und Toilettengebäude. Mit der Umstrukturierung der Deutschen Bahn und der Übergabe von Leistungen an andere Unternehmen erfolgte der Verkauf von Gebäuden und Flächen an Private.

Ein einheimischer Investor erwarb die Flächen und begann 2009 mit der Sanierung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes. Ziel ist das historische Vorbild für die künftige Nutzung: Ausflugsgaststätte für die Gadebuscher und Besucher des Stadtwaldes. Zusätzlich werden die Räumlichkeiten im dreigeschossigen Gebäude mit Büroräumen und einer Wohnung ergänzt.

Wichtig für die gesamte Fläche ist die Einbeziehung des mit Nebeneinrichtungen bebauten Bereiches, dessen Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen. Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig geworden, da sich derzeit noch Gebäude im Waldabstandsbereich befinden. Auf der Grundlage des Waldgesetzes ist hierzu Wald in eine andere Nutzungsart umzuwandeln, um die Wohnnutzung am Standort des ehemaligen Nebengebäudes zu ermöglichen.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 0,5 ha. Es existiert seit dem 12.04.2010 eine Genehmigung nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die die Fläche von Bahnbetriebszwecken freistellt. Damit ist die Zulässigkeitsvoraussetzung für die Überplanung mittels B-Plan gegeben.

Innerhalb des Plangebietes soll ein sonstiges Sondergebiet mit zwei Teilgebieten für die Bestands-/ Ersatzgebäude entstehen. Die Sanierung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes erfolgt bereits. Es entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte, Tanzlokal und Sommergarten. Dieses Verfahren ist unabhängig vom B-Plan genehmigt worden.

Für das künftige Wohngebäude innerhalb des zweiten Teilgebietes, das als Ersatzneubau für die bisherigen Nebengebäude (Toilette und Schuppen) entstehen soll, ist eine Genehmigung nur mittels B-Plan möglich. Hintergrund ist die Lage im Waldabstandsbereich. Mit der B-Plan wird die unmittelbar an das Baufeld angrenzende 30 m umfassende Fläche zur öffentlichen Parkanlage umgewandelt. Die denkmalrechtliche Genehmigung für den Ersatzneubau erteilten die Behörden bereits.

Die Abriss- und Neubaumaßnahmen sind so auszuführen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem B-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 33 der Stadt Gadebusch wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten in den abgegebenen Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden vielfach Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben sowie Anregungen zur Änderung der Planungsabsichten geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand Februar 2011) in der Zeit vom 23.03.2011 bis zum 27.04.2011.

Es sind Anregungen zu den Schwerpunkten Gebietscharakter / textliche Festsetzungen, Umweltbelange (Landschaftsschutzgebiet, Wald), Immissionsschutz und Erschließungsplanung eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Plan Nr. 33 mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand Mai 2011) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.06.2011 bis zum 04.07.2011 vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich keine weiteren gravierenden Hinweise.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 33 erfolgte am 18.07.2011 durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch. Im Juli 2011 werden die Planungsunterlagen durch das Amt Gadebusch zur Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg, Bereich Bauleitplanung, eingereicht.

Beurteilung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Gadebusch eine Umweltprüfung für das Plangebiet Bahnhofsareal durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden eine Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzgutachten (AFB) und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Anträge zur Umwandlung von Waldflächen sowie die Ausnahmegenehmigung zum LSG Gadebuscher Stadtwald sind im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 33 und zur Änderung des Flächennutzungsplan bei den zuständigen Behörden gestellt worden. Da keine landschaftsbildwirksame Änderung vorliegt, ist eine Herauslösung oder Befreiung von den Verboten des LSG nicht erforderlich.

Von den Auswirkungen des B-Plans auf eine lange Zeit brach gefallene Fläche (nicht genutzte Bahnhofsgebäude – Baugenehmigungen bereits erteilt) und teilweise forstwirtschaftliche Fläche (Stadtwald) sind die Umweltbelange, die Tiere / Pflanzen / Biotope, Wechselwirkungen der Bestandteile des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, sowie der Mensch betroffen, wobei die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird die vorhandene Versiegelung des Bahnhofsvorplatzes (Asphalt) zurückgebaut und in Kopfsteinpflaster ausgeführt. Der Gehweg im Bereich der Bestandsbäume wird ebenfalls zurückgebaut. Innerhalb der neuen öffentlichen Parkfläche sind zwei Eichen als Ausgleich zu pflanzen. Die privaten Grünflächen (ehemals Wald) sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Verunreinigungen des Niederschlagswassers sind

zu vermeiden. Mit diesen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausgeglichen.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden mit dem Flächennutzungsplan geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Abwägungsvorgang

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 33 wurden auch Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans Nr. 33 gebeten. Anregungen gab es insbesondere zur Einhaltung der Immissionsschutzwerte für das genehmigte Bauvorhaben vom LK NWM. Von Bürgern wurden keine Hinweise vorgebracht.

Den gegebenen Hinweisen und Anregungen folgten die Stadtvertreter und änderten für das Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen von Allgemeines Wohngebiet „Am Bahnhof“ in Sondergebiet „gastronomische und gewerbliche Umnutzung Bahnhofsareal“. Zugelassen werden hier neben der Gaststätte mit Tanzlokal und Büroräumen für freie Berufe betriebsbedingte Wohnungen für den Hausmeister und den Gaststättenbetrieb.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum B-Plan 33 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs beinhalteten Hinweise zur Berücksichtigung der Festsetzungen für Nebenanlagen im 30 m Waldabstand sowie für die Überschreitungen der Grundfläche und Aussagen für die Traufhöhen.

In einen Vor-Ort-Termin mit der Stadt, dem Planungsbüro und der zuständigen Forstbehörde wurden die Waldumwandlungsflächen besichtigt und daraufhin die Festsetzungen zur Parkanlage präzisiert.

Die Begründung mit dem Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Gadebusch, 22.12.11

Der Bürgermeister

