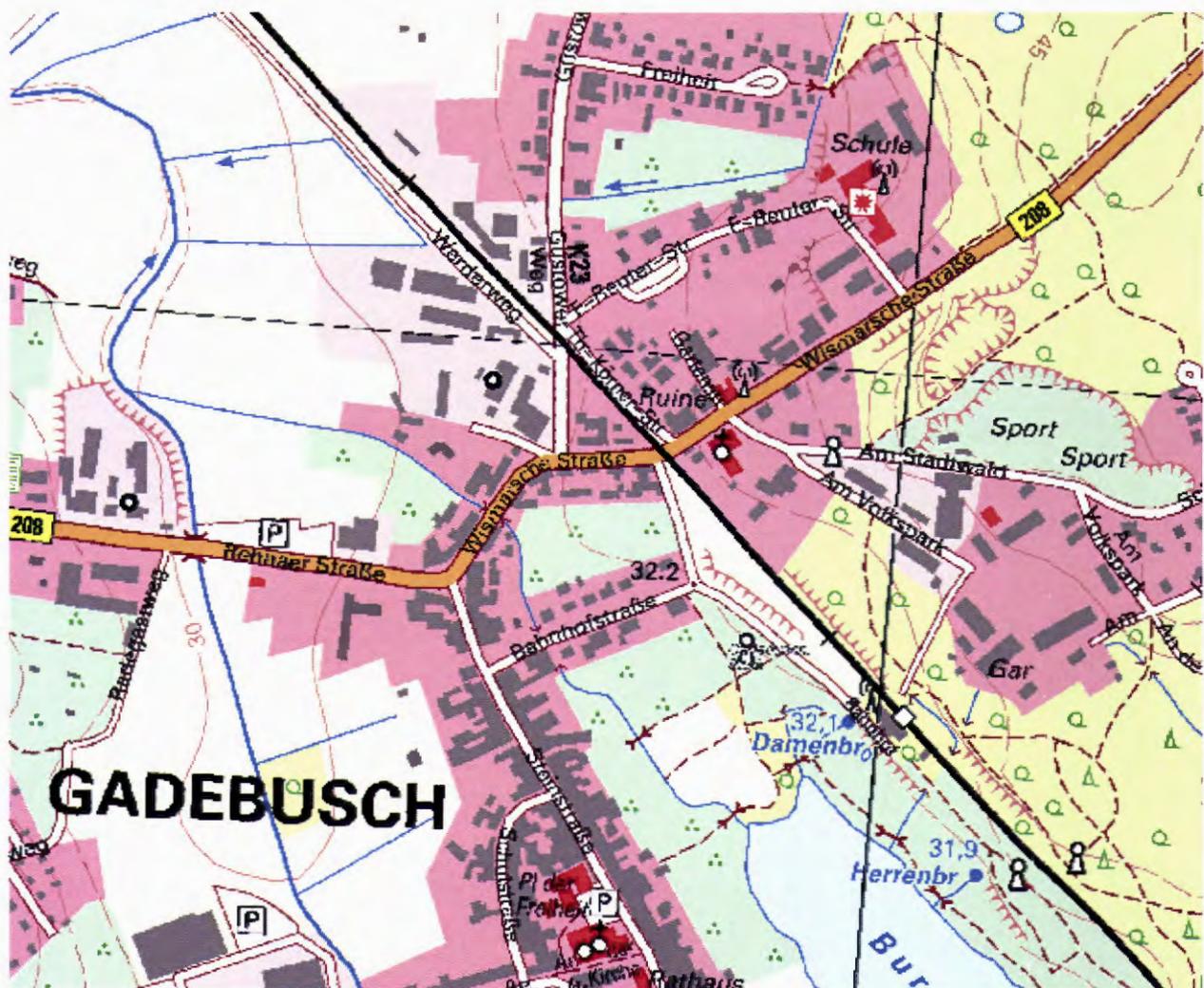


**Stadt Gadebusch**  
Landkreis Nordwest-Mecklenburg

**Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 29**  
(Verfahren gem. § 13a BauGB)

**Wohngebiet „Am Volkspark“**



Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeines
- 2 Anlass und Ziel der Planung
- 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4 Beschreibung des Plangebietes
  - 4.1 Lage und Geltungsbereich
  - 4.2 Bestand
  - 4.3 Erschließung
  - 4.4 Bodenverhältnisse und Topographie
- 5 Inhalt des Bebauungsplans
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.3 Innere Verkehrserschließung
  - 5.4 Immissionsschutz
  - 5.5 Gestaltung
- 6 Umweltbelange
  - 6.1 Untersuchung der Umweltbelange
    - Eingriff
    - Baumschutz
    - LSG - Gadebuscher Stadtwald
    - Wald - Waldumwandlung
    - Wald - Antrag auf Unterschreitung Waldabstand
  - 6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 7 Ver- und Entsorgung
- 8 Städtebauliche Kennzahlen

## 1 Allgemeines

Die Stadt Gadebusch mit ca. 5.700 Einwohnern liegt im Südwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg eingebettet von Wiesen und Wäldern in der Niederung des Flüsschens Radegast. Die amtsfreie Stadt Gadebusch fusionierte mit dem Amt Gadebusch - Land und ist seit 2004 Sitz des neuen Amtes Gadebusch, dem die Stadt und weitere sieben Gemeinden mit ihren Ortsteilen angehören. Durch die Lage der Stadt und ihr Verkehrsnetz sind die Landeshauptstadt Schwerin, die Hansestädte Lübeck und Wismar sowie der Bischofssitz Ratzeburg schnell und bequem erreichbar. Die Stadt sichert mit ihren Einrichtungen die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs und ist bestrebt diese auszubauen, insbesondere die kommunalen Dienstleistungen (Kindergärten, Schule etc.). Entwicklungsimpulse sieht die Stadt auch durch Standortangebote für Wohnen und Gewerbe, um so Nachfragen nach Baugrundstücken für Eigenheime zu sichern und einer rückläufigen Bevölkerung vorzubeugen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 Wohngebiet „Am Volkspark“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Auf der Fläche befanden sich die Gebäude bzw. Baracken der alten Kreisverwaltung und bis ins Jahr 2004 wurden diese Gebäude als Außenstelle durch den Landkreis Nordwestmecklenburg genutzt. Mit dem Leerstand der Gebäude verschlechterte sich der Bauzustand und in Folge des schlechten baulichen Zustandes und Vandalismus wurden die Gebäude auf der Fläche des Plangebietes bis auf das Schützenhaus, das unter Denkmalschutz steht, in den Jahren von 2007 bis 2014 in Abschnitten abgerissen und die Fläche wurde ordnungsgemäß geräumt.



Luftbild des Altbestandes bis 2004



Stand der Abbrucharbeiten im Jahr 2011

So soll die derzeitig brachliegende innerstädtische Fläche nordöstlich des Bahnhofes als allgemeines Wohngebiet für den individuellen Wohnungsbau entwickelt werden. Mit der Überplanung der Fläche wird eine bereits vorgenutzte innerörtliche Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Damit wird einer Zersiedlung und einem unverhältnismäßigen Flächenverbrauch an anderer Stelle vorgebeugt.



## **4. Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Bahnhofes / östlich der Wischmarschen Straße. Es ist verkehrsmäßig über die Straße am Stadtwald erreichbar, die an die Wischmarsche Straße anbindet.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 1,86 ha (18.600 m<sup>2</sup>) und umfasst in der Gemarkung Gardebusch, der Flur 13 das Flurstück Nr. 46/14 und die Teilflächen der Flurstücke Nr. 46/11,52,41/5,41/6,41/7,41/8,45/11,45/10,39/5,43/2;

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung
- im Osten durch Waldfläche - Stadtwald
- im Süden durch Waldfläche u. Bahnhof
- im Westen durch vorhanden Bebauung,

### **4.2 Bestand**

Das Gebiet war bereits überbaut. Auf der Fläche befanden sich die baulichen Anlagen mit den Verkehrsflächen der alten Kreisverwaltung und später der Außenstelle des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die gesamte Bebauung, bis auf ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, wurde abgerissen und die Fläche ordnungsgemäß geräumt. Vereinzelt sind im Gebiet noch Beton- bzw. Pflasterflächen vorhanden, die im Zuge der weiteren Baufreimachung entfernt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum jetzigen Zeitpunkt um eine Brachfläche ohne jeglichen Bewuchs nur mit einem vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden zweigeschossigen Gebäude (Schützenhaus) an der nordwestliche Plangebietsgrenze.

An der nördlichen Plangebietsgrenze steht eine Eiche als Naturdenkmal, die geschützt wird und es stehen 4 Bäume gem. § 18 NatSchAG MV, für die Ersatz geschaffen wird.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich westlich des Plangebietes ein kompaktes Büro- und Veranstaltungsgebäude und nördlich ein mehrgeschossiger Wohnblock ansonsten prägen eingeschossige Einfamilienhäuser das Umfeld.

### **4.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig an die Straße am Stadtwald und dann an die Wischmarsche Straße angebunden. Der Anbindepunkt besteht bereits. Über diese Verkehrsanbindung erfolgt der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Durch die Stadt Gadebusch führen die Bundesstraße B 104 und B 208. Über diese Bundesstraßen sind die Autobahnen A 20 und A 24 in ca. 30 Minuten erreichbar.

Durch den Ort fährt die Bahn des Ostseelandverkehrs mit ihrer Streckenführung Parchim-Schwerin-Rehna. Des Weiteren ist der Ort durch einen Linienbusverkehr gut erreichbar. Die Stadt bzw. die nähere Umgebung ist darüber hinaus auch durch Rad – und Wanderwege gut erschlossen.

In Randbereichen außerhalb des Plangebietes verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen und sichern die äußere Erschließung. Durch eine Bestandsaufnahme und nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern werden die Anbindepunkte der Ver- und Entsorgung für das Plangebiet gesichert.

#### **4.4 Bodenverhältnisse und Topographie**

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben. Es weist Höhenunterschiede von 2,0 m (von Westen nach Osten) auf. Die Höhen auf der Fläche liegen zwischen ca. 38,0 m ü. HN und ca. 40,0 m ü. HN (Meter über Höhennormal)

Eine Baugrunduntersuchung des Gebietes liegt für die Erschließungsplanung durch Baustoff- und Umweltlabor GmbH Friedrichsmoor vom 21.05.2015 vor. Danach sind die geologischen Verhältnisse an den erkundeten Standorten im Bereich des Plangebietes sehr wechselhaft. Im Bereich des Planums stehen Auffüllungen, Sande, Sand-Schluff-Gemische und Schluffe an. Unter dem Planum stehen Sand, Sand- Schluff-Gemische und Schluffe an. Die Bodenschichten sind unregelmäßig verteilt. Erst ab einer Tiefe von etwa 3,0 m konnte ein relativ gleichmäßiger Geschiebemergel angetroffen werden.

Bei dem Baugrund ist auf Grund der Erkundungsergebnisse von einer wechselhaften Tragfähigkeit auszugehen, da bei Bohrsondierung auch organische Bodenschichten und Auffüllungen nach Abrissmaßnahmen festgestellt wurden, deren Auswirkungen zu diesem Zeitpunkt nicht abzuschätzen sind. Somit ist eine Beurteilung der örtlichen Bodenverhältnisse im Rahmen der Bauausführung zu treffen. Bei Nachweis ungünstiger Auswirkungen im Untergrund sind in dem Bauabschnitt bodenverbessernde Maßnahmen notwendig um eine homogene Tragfähigkeit zu erreichen.

Vor Baubeginn hat der Bauherr für den Gebäudestandort die örtlichen Baugrund- und die Gründungsverhältnisse durch einen Fachbetrieb/Fachingenieur untersuchen und beurteilen zu lassen. Das Ergebnis bildet dann die Grundlage für die Objektplanung.

Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in unterschiedlicher Tiefe zwischen 2,20 m und 3,00 m angetroffen.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die Umgebung und den steigenden Bedarf an Wohnbaufläche für Wohneigentum setzt der Bebauungsplan Nr. 29 gemäß § 4 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind in den Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes die Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO.

Die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Pkt.2-3 BauNVO und die ausnahmsweise nach Abs.3 Pkt. 1-5 BauNVO zulässigen Nutzungen sind in den Baufelder 3 und 4 ausgeschlossen, da die damit verbundenen Beeinträchtigungen für das Wohnen in dem relativ kleinen Wohngebiet unerwünscht und darüber hinaus die Flächen für die Nutzungen wenig geeignet sind.

Für die Baufelder 1 und 2 gibt es jedoch Ausnahmen, da die Baufelder unmittelbar an vorhandene kompakte Bebauung anschließen und im Baufeld 2 bereits das zweigeschossige Schützenhaus als Vereinshaus vorhanden ist, soll für die Baufelder ein möglichst breiter Spielraum sowohl für Wohnen und weitere zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, geschaffen werden. So sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Damit wird auch für das denkmalgeschützte Schützenhaus die Zukunft gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe) bestimmt.

Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um das städtebauliche Konzept mit der geplanten Erschließungsstruktur zu sichern.

So ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 orientiert sich an einer kleinteiligen Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und trägt der angestrebten baulichen Dichte Rechnung.

Die Firsthöhe wird für die ein- und zweigeschossige Bebauung einheitlich mit max. 9,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. So sind Wohngebäude eingeschossig mit Dachausbau und zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach nebeneinander möglich. Mit der Festsetzung der Höhenbegrenzung (Firsthöhe) soll sich die Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebung einfügen und im Hinblick auf die Randlage einen weitgehend harmonischen Übergang schaffen.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante sowie der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel außer bei dem Pultdach.

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird die Höhenlage der anaufähigen Verkehrsfläche in Meter über Höhennormal (HN) - Fahrbahnmitte festgelegt. Mit Vorliegen der technischen Erschließungsplanung kann vor Baubeginn der untere Bezugspunkt abgefordert werden. Die Baustraße ist keine Grundlage für den Bezugspunkt.

Durch die o.g. Festsetzungen wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen Spielraum für zeitgemäße Architektur und sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise, welche sowohl freistehende Einzel- als auch Doppelhausbebauung zulässt, orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des Umfeldes sowie den siedlungs- und landschaftstypischen Gegebenheiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die eine Flexibilität für die Lage des Wohngebäudes und eine geordnete Freihaltung privater Grundstücksflächen ermöglicht.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind untergeordnet nach Maß und Höhe zu errichten. Entlang der Planstraßen werden zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Baugrenze auf den Grundstücken keine Garagen und Carports zugelassen, damit soll eine Vorrangstellung der baulichen Anlagen unterbunden und die Wirkung einer grünen Straßenraumbegrenzung gestärkt werden. Darüber hinaus entspricht die Freihaltung der Fläche von baulichen Anlagen den Anforderungen zur Einschränkung von Sichthindernissen für den Fahrverkehr im Plangebiet.

Die städtebauliche Wirkung der Hauptgebäude / Wohngebäude sollte stets Vorrang haben.

### 5.3 Innere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Straße Am Stadtwald im Westen mit einem Straßenquerschnitt von 6,0 m Breite (Schnitt A) und führt als Planstraße A (Haupterschließungsstraße) durch das Plangebiet und bindet im Norden an die Straße Am Volkspark an.

Von der Haupterschließungsstraße - Planstraße A geht neben dem unter Denkmalschutz stehende Gebäude ein Anliegerweg als Stichweg – Planstraße B (Schnitt B) in Richtung Norden ab, um öffentliche Parkstellplätze und zwei Grundstücke zu erschließen.

Ansonsten sind alle Baugrundstücke über die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) verkehrsmäßig erschlossen.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Charakter des Gebietes als Mischverkehrsflächen ausgebildet, d.h. für eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Damit soll eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und die Erhöhung der Verkehrssicherheit erreicht werden, die so die Wohnqualität stärkt.

Im Bereich der Planstraßen sind die Parkstellplätze ausgewiesen (sh. Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung). Damit werden die öffentlichen Parkstellplätze gesichert.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind zum Nachweis auf den privaten Grundstücken zu errichten. Es wird von einem Bedarf von mind. 1-2 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen.

Für die Fußgänger gibt es zusätzlich eine öffentliche Wegeverbindung (Schnitt C) zum Bahnhof, der südlich des Plangebietes liegt. Über diese Wegeverbindung ist auch das Zentrum der Stadt fußläufig günstig zu erreichen.

### 5.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 45 dB(A)) einzuhalten, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Zu dem Zweck wurde zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen durch die bestehenden Geräuschemissionen ( u.a. Schienenverkehr, Sportanlagen sowie gewerbliche Einrichtungen) eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord Umweltschutz vorgenommen. Die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr.29„Am Volkspark“ des TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG Rostock liegt mit Datum vom 16.07.2015 vor.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräuschtypabhängig für den Schienenverkehr nach der Schall03, für die gewerblichen Einrichtungen nach TA Lärm und für die Sportanlage nach der 18. BImSchV.

Die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs liegen im gesamten Plangebiet unterhalb der Orientierungswerte.

Durch gewerbliche Geräuschemissionen werden an den Baugrenzen Beurteilungspegel zwischen 41 und 51 dB(A) tags und zwischen 28 und 51 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden tags im gesamten Plangebiet unterschritten. Zu Überschreitungen im Nachtzeitraum kommt es im Baufeld 1 des Plangebietes durch die Tanzveranstaltungen in der Discothek "Kreml".

Die Berechnungen für die Sportanlagen ergaben, dass beim Punktspielbetrieb an Sonntagen die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte tags außerhalb der Ruhezeiten unterschreiten. Innerhalb der Ruhezeiten kommt es in einem Bereich des Baufeldes 3 des Plangebietes zu leichten Überschreitungen.

Geräuschspitzen, die durch Türen- und Kofferklappenschlagen, durch Schiedsrichter-pfiffe oder durch lautes Schreien hervorgerufen werden, liegen tags und nachts unterhalb der zulässigen Werte.

Beeinträchtigungen durch den vorhabenbezogenen Fahrverkehr auf der öffentlichen Straße in Form von erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16.BImSchV sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das geplante Bauvorhaben zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führt, wenn die o.g. auftretenden Überschreitungen durch folgende Maßnahmen geregelt werden:

-Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen aus Richtung Discothek nur nachts für das Baufeld 1

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm einzuhalten wird außerhalb des Plangebietes die Errichtung einer Lärmschutzwand von 4m Höhe als Lückenschluss zwischen der vorhanden alten Baracke (ehemals Kreisverwaltung) und dem Gebäude „Kreml“ vorgenommen. Die Realisierung wird durch die Stadt Gadebusch (Verwaltung) mit den Eigentümern der Gebäude vertraglich geregelt. Die Zustimmung der Beteiligten liegt vor.

Desweiteren wird im Baufeld 1 des Bebauungsplanes zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum in der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes, eine lärmabgewandte Raumorientierung von Schlafräumen erforderlich. So wird hier im Baufeld 1 die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zum Lüften geöffnet werden müssen, in Erd- und Obergeschoss nur auf der Süd- bzw. Südostseite der Gebäude anzuordnen (sh. textl. Festsetzung B-Plan)

Schutz vor Geräuschimmissionen durch die Sportanlage am Sonntag während Ruhezeit

Zum Schutz der geplanten Nutzungen durch den Sportlärm am Sonntag innerhalb der Ruhezeiten wird im Bebauungsplan die betroffene Fläche im Baufeld 3 als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelt-Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet und für die Fläche wird die Festsetzung zur Anordnung von Wohnräumen im 1. Obergeschoss nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite getroffen (sh. Festsetzung unter Pkt.4, 2.Anstr.Teil B-Text des B-Plans).

## 5.5 Gestaltung – örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden nur wesentliche Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Für die Wohngebäude wird eine Bandbreite der Dachneigungen von 3 - 50 Grad zugelassen. Dies ermöglicht den Bau von Bungalows als auch Wohnbauten mit ausgebautem Dachgeschoss.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die große Bandbreite der möglichen Dachneigung mit der Höhenentwicklung abgestimmt zu einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes beitragen.

Um eine zu große gestalterische Unruhe bei den Doppelhäusern zu vermeiden, sind Farb- und Materialauswahl für die bauliche Anlage einheitlich zu wählen.

Nebenanlagen sind grundsätzlich in den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude zu errichtet. Dies richtet sich gegen die Verwendung zu vieler unterschiedlicher Materialien auf den Grundstücken. Ausnahmen werden für die Verwendung von Holz bei den Nebenanlagen aufgrund der grundstücksübergreifend integrierenden Wirkung dieses

natürlich strukturierten Materials gemacht. Insbesondere entsprechen Carports aus Holz dem ortstypischen Bild und sind kostengünstig zu errichten.

Die Holz-Blockhäuser passen nicht in das Ortsbild und sind nicht typisch für die Siedlungsform der mecklenburgischen Stadt Gadebusch. Auf dem Standort sollen jedoch moderne, aktuelle Bauformen und Bautechniken Berücksichtigung finden.

Die Zulässigkeit Dachbegrünungen soll klarstellen, dass sich die gestalterischen Festsetzungen nicht gegen ökologisch sinnvolle Materialverwendungen richten.

Die höhenmäßige Beschränkung der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sollen gewährleisten, dass die Übergänge zwischen Privatfläche und Straßenraum überwiegend offen bleiben und keine massiven Abgrenzungen entstehen.

## 6. Umweltbelange

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahren gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist hierbei ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### 6.1 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung zu orientieren ist.

Wie bereits dargelegt, ist das gesamte Plangebiet zwar aktuell zu 100 % von Gebäuden bebaut aber kann einschl. der noch zu beseitigenden Stell-, Lager- und Fahrflächen als voll versiegelt bewertet werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans werden Flächen entsiegelt und Grünflächen hergestellt, so dass gegenüber der Ist-Situation in Bezug auf die Naturschutzgüter ( wie Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild) eine deutliche Verbesserung eintritt

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die neue Bebauung ist nicht gegeben, da die Gebäudehöhen den Gegebenheiten angepasst sind.

Bei der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ebenso sind weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende Bereiche / Arten etc. betroffen.

#### Eingriff

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Somit ist gemäß §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung und keine Abarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich.

Es werden aber Waldflächen in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Diese Flächen sind nicht von der Innenentwicklung abgedeckt. Es handelt sich um teilweise hochwertige Waldflächen (alte Buchenbestände und Mischwaldbestand), die in nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt werden sollen. Die In Aussichtstellung der

Genehmigung des Forstamtes für die Waldumwandlung liegt vor. Daher wird nachfolgend in einer Kurzform überprüft, ob mit der Erstaufforstung auch der Eingriff in den angrenzenden Stadtwald im Sinne der Eingriffsregelung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ abgearbeitet ist. Es sind folgende Flächen betroffen.

- für 286 m<sup>2</sup> Mischwald im LSG BW 4/KE8
- für 449 m<sup>2</sup> Buchenbestände BW 4/KE8
- für 670 m<sup>2</sup> Laubwaldbestand tlw. Schneebeerengebüsch BW 2/KE2

Tabelle Bewertung Eingriff

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
WBD	frischer Buchenwald	unversiegelte Baufläche / Gärten	449		4	8,0	0,0	8,0	0,75	1,0	2.694
WBX	sonstiger Buchenmischwald	unversiegelte Baufläche / Gärten	286		4	8,0	0,0	8,0	0,75	1,0	1.716
WXS	sonstiger Laubholzbestand	unversiegelte Baufläche / Gärten	670		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	1.005
<b>Summe:</b>			1.405								5.415

Tabelle Bewertung Kompensation

ZIELBIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	WERTSTUFE	KOMPEN-SATIONS-WERTZAHL	LEISTUNGS-FAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVALENT
Gartenfläche	1.405	1,0	1,0	0,30	422
<b>Summe:</b>	<b>1.405</b>				<b>422</b>
soll			4.986	Differenz	4.565
ZIELBIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	WERTSTUFE	KOMPEN-SATIONS-WERTZAHL	LEISTUNGS-FAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVALENT
Erstaufforstung Laubwald	4.215	2,0	2,0	0,80	6.744
<b>Summe:</b>	<b>4.215</b>				<b>6.744</b>

Mit der Erstaufforstung von 4.215 m<sup>2</sup> (Stiel-Eiche) als Ersatz der Waldumwandlungsflächen mit 1.405 m<sup>2</sup> kann auch der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

**Baumschutz**

Auf der Fläche des Plangebietes ist Baumbestand vorhanden, bzw. Baumbestand befindet sich im Randbereich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze, welcher dem

Schutz entsprechend § 18 NatSchAG MV unterliegt. In nördlicher Randlage steht zudem eine etwa 300 jährige Eiche, die als Naturdenkmal gekennzeichnet ist.

Im Bebauungsplan, Teil A – Planzeichnung wird die Eiche als zum Erhalt festgesetzt und die zulässige Nutzung des Traufbereiches durch eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche geschützt. Der Zugang zur Eiche zwecks Baumpflege (Verantwortlichkeit Baumpflege verbleibt bei der Stadt) wird durch die Stadt Gadebusch öffentlich rechtlich durch die Eintragung einer Baulast mit dem späteren Grundstückseigentümer geregelt.

Als Baumbestand sind nur die entsprechend § 18 NatSchAG MV geschützten Bäume dargestellt. Nur nachrichtlich übernommen wird die Darstellung der Verkehrs-sicherungspflichtig bedingte Rodung der Linde Nr. 5.

Hinweis: In östlicher Randlage (Lage außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich 4 Bäumen mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V. Ein möglicher Rodungsantrag seitens des Eigentümers erfolgt aber nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Die Notwendigkeit eines Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

#### **LSG (Landschaftsschutzgebiet) Gadebuscher Stadtwald**

Das überwiegend bebaute Plangebiet befindet sich teilweise im LSG L23 Gadebuscher Stadtwald. Das Herauslösungsverfahren zum LSG für die Bauflächen wird auf Grundlage der in Aussichtstellung beantragt.

Der hauptsächlichliche Schutzgegenstand des LSG ist der Wald. Da mit der geplanten Waldumwandlung in Wohnbaufläche eine Waldminderung verbunden ist, ist, auch im Zusammenhang mit der geplanten Erstaufforstung, eine separate Ausnahmegenehmigung von den LSG-Vorschriften gemäß § 35 Abs. 1 NatSchAG M-V<sup>1</sup> erforderlich.

Für die nicht in Aussicht gestellte Einleitung des Herauslösungsverfahrens für die zur Waldumwandlung beantragte derzeitige Waldfläche innerhalb des LSG (286 m<sup>2</sup>) wird seitens der Gemeinde ein erneuter Antrag gestellt.

Die Waldrodungen für den Waldabstand entstehen nur dadurch, dass für Umnutzung der Fläche für eine Wohnbebauung ein 30m Waldabstand einzuhalten ist. (außer in Bereichen mit Vorprägung entsprechend Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde).

Die durch die Kreisverwaltung teilweise noch bis 2004 verwendete Bebauung mit einer Lage teilweise unter den Baumkronen (vor allem zum Bahndamm) konnte seitens der Forstbehörde als Bestandsprägung aufgrund der baurechtlichen Umnutzung überwiegend nicht angerechnet werden.

Das deutliche Abrücken der Bebauung von der Waldkante (30m ab Traufe statt Versiegelung durch Bebauung unter der Traufe) stellt eine wesentliche Verbesserung für den Wald da. (sowohl optisch durch das Abrücken aus der Traufe als auch ökologisch durch den Rückbau von Versiegelung im Wurzelraum) Die betroffenen 286m<sup>2</sup> Wald im LSG waren von 3 Altlinden geprägt, von denen eine aus Verkehrssicherungsgründen bereits gefällt werden musste und die verbleibenden sind ebenfalls abgängig und werden dieses Jahr gerodet. Somit ist hier also eine lediglich mit sehr geringem Jungwuchs bestandene Fläche betroffen.

<sup>1</sup> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) zuletzt geändert 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)

Eine Herauslösung von 0,029ha (0,019% bei LSG gesamt 150ha) entfaltet

- bei der vorgesehenen Verbesserung (abrücken der Bebauung vom Waldsaum),
- dem tatsächlichen Flächenzustand und der Flächengröße der herauszulösenden Waldfläche (abgängige Linden und Jungwuchs)
- unter Beachtung der Sachlage der Vermeidung und Minimierung
  - einer ehemals bis unter die Baumkronen (Buchen) des LSG-Waldes bebaute Fläche der Kreisverwaltung
  - durch die, aufgrund der baurechtlich notwendigen Umwidmung entstehenden, neue Rechtslage bezüglich der Waldabstände und die sich gegenüber der beim Kauf kalkulierten 18 auf bereits auf 12 reduzierte Anzahl der Bauplätze

somit keine Präzedenzwirkung für das LSG.

Erhebliche zusätzliche Störwirkungen und Beeinträchtigungen des LSG sind aufgrund der veränderten Bebauung und der Vornutzung auszuschließen. (Umnutzung vorhandener Gebäudefläche und das Abrücken vom Waldsaum)

### **Wald - Waldumwandlung**

Die Waldumwandlung gemäß §15 LWaldG M-V ist im Verfahren gesondert zu beantragen. Die Waldumwandlung wurde in Aussichtstellung gestellt.

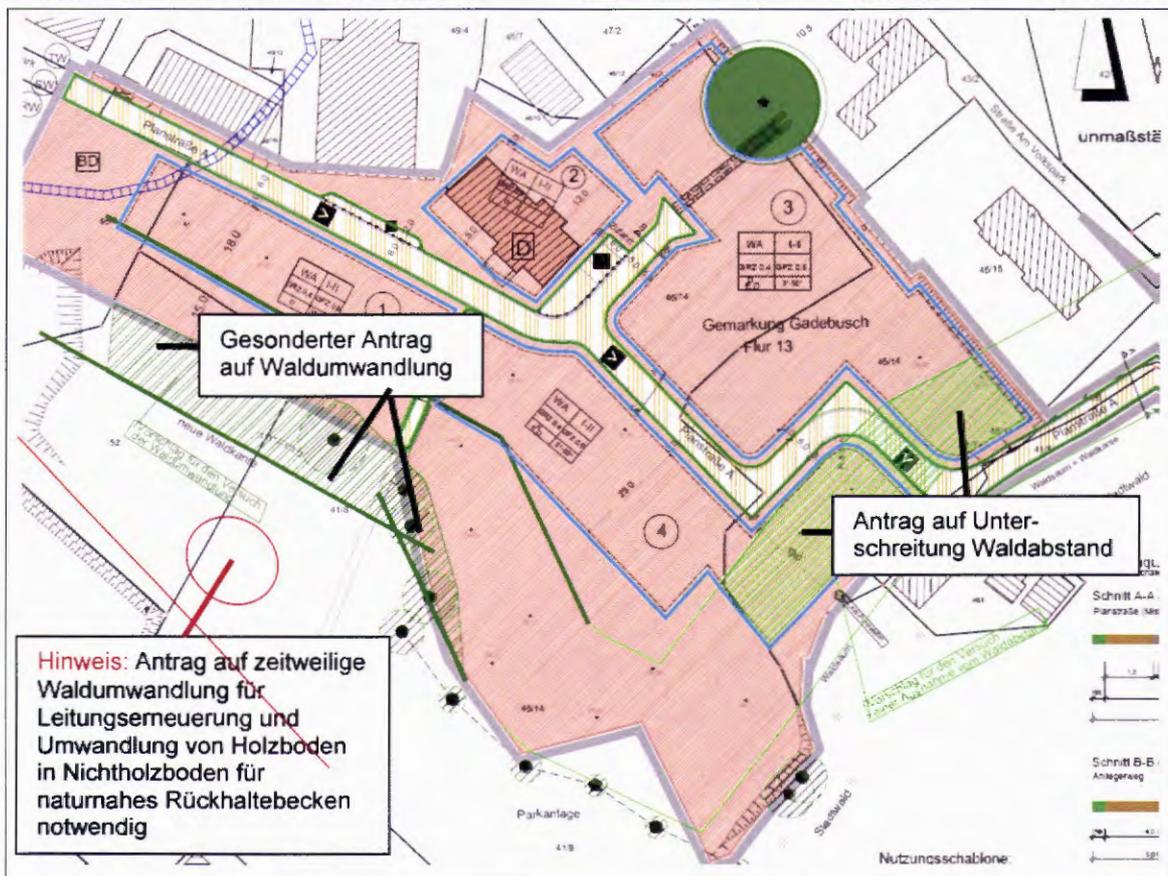
Wald ist im Plangeltungsbereich und an den südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen vorhanden. Zu den angrenzenden geplanten Wohngebäuden im Plangebiet sind die Abstandsflächen lt. Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) zu beachten. Durch die starke Einschränkung des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstandes wird die wohnbauliche Nutzung gegenüber der bisherigen Verwaltungsnutzung, deren Gebäude teilweise im Kronentraufbereich lagen, aber unverhältnismäßig eingeschränkt. Die Stadt hat daher neue Varianten untersucht, um sowohl dem Schutzgut Wald, dem Naturschutz (LSG) als auch dem Schutzgut Boden (bereits versiegelter Standort) und der regional-planerischen Vorgabe der Nachnutzung innerstädtischer Brachen gebührend Rechnung tragen zu können.

Um Wohnungsbau im westlichen Bereich überhaupt zu ermöglichen, wird daher

- für 286 m<sup>2</sup> Wald im LSG (Annahme Grenze am Fußweg)
- für 449 m<sup>2</sup> Buchenbestände
- für 670 m<sup>2</sup> Mischwaldbestand teilweise mit Schneebeerenbestand

die Umwandlung von Wald in Wohnbaufläche (für den Waldabstand) beantragt (Plan siehe Anhang)

Geplant ist ein Ersatz als Erstaufforstung in der Gemarkung Reinhardtsdorf, Flur 7, Flurstück 11 im Verhältnis 1:3 (Laubwald, LSG - Stiel-Eiche, bei Notwendigkeit mit Waldsaum) Bei einer Flächengröße von 1.405 m<sup>2</sup> entspricht dies einer abzulösenden Fläche von 4.215 m<sup>2</sup>.



Übersichtsskizze zum Wald auf der Grundlage des überarbeiteten B-Planes Stand 30. Juni 2015- dunkelgrüne Schraffur Waldumwandlung, hellgrüne Schraffur Unterschreitung Waldabstand

### Wald - Antrag auf Unterschreitung Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG M-V<sup>2</sup> in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist nach der in Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr gesondert zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>3</sup> wurden Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen.

Hiermit wird für o.g. Bauleitplanvorhaben gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beantragt. Das gilt insbesondere für:

- Erschließungsanlagen / Wege
- für Nebenanlagen, Zuwegungen und gärtnerische Nutzungen sowie
- Geräteschuppen, Zäune und sonstige landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente.

<sup>2</sup> §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

<sup>3</sup> WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

Die Versiegelung innerhalb dieser Flächennutzungen im Waldabstand darf 15 % nicht überschreiten. Die insgesamt zulässige Versiegelung regelt die GRZ (Grundflächenzahl)

Weiterhin wird für den Bereich BF 1 (Bereich Planzeichen Umgrenzung von Flächen mit Nebenanlagen / Stellplätze) die Zulässigkeit beantragt von:

- Carports und Stellplätzen mit mind. 10m Waldabstand bei Neuanlage.

#### Begründung

Im Baufeld 1 ist die Zulässigkeit von Beherbergung geregelt. Durch die notwendige Einhaltung des Waldabstandes entfällt gegenüber den ursprünglichen Planungen weitere Baufläche. Um den Verlust zu minimieren sollen Carports und Stellplätze hier außerhalb eines 10m Waldabstandes zugelassen werden.

Weiterhin wird für den Bereich BF 4 / BF 3 innerhalb der Baugrenzen die Zulässigkeit beantragt von:

- Wohngebäuden mit mind. 10m Waldabstand bei Neuanlage
- Carports und Stellplätzen

Durch die notwendige Einhaltung des Waldabstandes entfällt gegenüber der ursprünglichen Planung Baufläche (siehe auch Antrag zur Waldumwandlung). Um Wohnungsbau im südöstlichen Bereich überhaupt zu ermöglichen, wird für diesen Bereich eine Unterschreitung des Waldabstandes beantragt.

Die Abweichung begründet sich in dem bis 2014 vorhandenen Verwaltungsbau und vor allem der aktuell vorhandenen Bestandsprägung durch Wohngebäude im Waldabstand.



Sowohl südlich am Wald hinter der geplanten Bebauung, als auch nordöstlich befinden sich Wohngebäude, auch ein mehrgeschossiger Block, im Waldabstand. Aufgrund dieser Bestandsvorprägung wird für den in der Übersichtsskizze zum Wald mit hellgrüner Schraffur gekennzeichneten Bereich der Baufelder 4 / 3 die Abweichung von der Unterschreitung des Waldabstandes beantragt.

*nach Abstimmung von Fr. Hauptkötter (Forst) werde die Abnahme mit Billigung zum B-Plan erteilt.*

*Gilow  
15.11.2016 16*

## 6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbericht

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle eines B-Planes nach § 13 a BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

### Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt ist die weitere bauliche Flächeninanspruchnahme und Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen. Die bisherigen Nutzungen werden neu überplant und geregelt. Es handelt sich um einen ehemaligen Verwaltungsstandort deren Rückbau für eine Neunutzung 2014 vollendet wurde. Durch die geplanten Änderungen der Nutzung ist auf keine wesentliche Veränderung der Beeinträchtigungen und Wechselbeziehungen abzustellen. Als positiv sind die, durch den notwendigen Waldabstand wesentlich verringerten Belastungen des Waldsaumes einzustellen.

### Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die optischen und akustischen Störreize, die Veränderung und der Verlust der Habitatstrukturen einzustellen. Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Bau von Verkehrsflächen, Gebäuden und Außenanlagen abzustellen. Die ortsnahe bzw. innerörtliche Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den Bebauungsplan nicht relevant.

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>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen 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>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
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>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<b><i>Hyla arborea</i></b>	<b>Laubfrosch</b>		<b>IV</b>	<b>Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.</b>
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	<b><i>Eptesicus nilssonii</i></b>	<b>Nordfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<b><i>Eptesicus serotinus</i></b>	<b>Breitflügelfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<b><i>Myotis brandtii</i></b>	<b>Große Bartfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Gewässer</b>
Fledermäuse	<b><i>Myotis dasycneme</i></b>	<b>Teichfledermaus</b>	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<b><i>Myotis daubentonii</i></b>	<b>Wasserfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Gewässer/Wald</b>
Fledermäuse	<b><i>Myotis myotis</i></b>	<b>Großes Mausohr</b>	II	IV	Wald
Fledermäuse	<b><i>Myotis mystacinus</i></b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<b><i>Myotis nattereri</i></b>	<b>Fransenfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald</b>
Fledermäuse	<b><i>Nyctalus leisleri</i></b>	<b>Kleiner Abendsegler</b>		<b>IV</b>	<b>Wald</b>
Fledermäuse	<b><i>Nyctalus noctula</i></b>	<b>Abendsegler</b>		<b>IV</b>	<b>Gewässer/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<b><i>Pipistrellus nathusii</i></b>	<b>Rauhhaufledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Gewässer/Wald</b>
Fledermäuse	<b><i>Pipistrellus pipistrellus</i></b>	<b>Zwergfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<b><i>Pipistrellus pygmaeus</i></b>	<b>Mückenfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<b><i>Plecotus auritus</i></b>	<b>Braunes Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<b><i>Plecotus austriacus</i></b>	<b>Graues Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<b><i>Vespertilio murinus</i></b>	<b>Zweifelfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		*II IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<b><i>Lutra lutra</i></b>	<b>Fischotter</b>	II	IV	<b>Gewässer</b>
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

\*prioritäre Art

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 verbleibenden Arten, 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 BNatSchG auszulösen. Zu beachten ist die innerörtliche Lage und die geringe ökologische Qualität des Plangebietes selber.

### Reptilien / Amphibien

Eine einfache Kontrollbegehung erfolgte am 11.06.2015 ohne Befunde.

Das B-Plangebiet besitzt eine nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sind potenziell die Arten Waldeidechse, Laubfrosch und Blindschleiche als bodenständige Arten zu erwarten. Potenzielle Laichgewässer befinden sich nicht im Vorhabensgebiet bzw. innerhalb des planungsrelevanten Umfeldes. Ein potenzielles Laichgewässer -Burgsee- ist westlich des Plangebietes vorhanden. Die Abschirmung der Fläche zum Burgsee durch Bebauung / Straße / Eisenbahntrasse reduziert die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Amphibien trotz der relativen Nähe zum Wasser auch für mobile Arten sehr deutlich. Durch die vorherige intensive Bebauung und den Abriss sind nur extrem verdichtete Böden entstanden die keine Winterhabitatfunktion besitzen.

Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu theoretischen Beeinträchtigungen von Amphibien.

Mit dem für das Gebiet notwendigen Waldabstand und die wesentlich verringerten Belastungen des Waldsaumes, sowie das geplante naturnahe Regenrückhaltebecken können sich aber potentiell Habitats entwickeln.

Entsprechend BfN Karte der Anhang IV-Arten-lokale Populationen liegt für die europarechtlich relevant Zauneidechse kein Verbreitungsschwerpunkt im Bereich Gadebusch. Zudem ist der Prädatorendruck (Katzen und Hunde durch die umliegende Bebauung (Einzel und Wohnblöcke) als sehr hoch einzustufen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist aber nicht generell auszuschließen. Als vorbeugende Maßnahme müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise in der geplanten Anpflanzfläche.(Wald)

### **Säugetiere**

Theoretisch könnte eine Bedeutung für den Fischotter (positiv Rasterdaten) bestehen. Wanderungen sind aber vor allem im Verlauf der Radegast / Abstecher Burgsee dokumentiert (siehe Prioritäten Durchlassbauten in den Umweltkarten). Entsprechend ist eine Betroffenheit auszuschließen. Durch den Erhalt des Waldes entlang der Bahn sind potentielle Laufwege nicht versperrt und daher erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude / Wald / Wasser -Burgsee) besteht weiterhin eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Sommerquartiere, Winterquartiere bzw. potenziell geeignete Habitats von Baumbewohnenden Arten können im B-Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Erhalt des ND Alt-Eiche ist festgesetzt, die Buchen im beantragten Waldrodungsbereich zeigen noch keine Höhlungen, die Alt-Linden unterliegen der Verkehrssicherungspflicht (Gutachten zeigt keine Verdachtsmomente auf).

Zur Vermeidung von Tierverlusten, haben Umbauarbeiten am zu erhaltenden Gebäude (hier Schützenhaus) nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen. Alternativ hat eine gutachterliche Kontrolle vor Beginn der Arbeiten zu erfolgen.

### Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen besitzen eine potentielle Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitats liegen aber außerhalb des Vorhabengebietes. (Burgsee, Stadtwald) Leitlinien des Anflugs (Waldkante) bleiben erhalten.

Entsprechend besteht keine erhebliche artenschutzrechtliche Betroffenheit.

### **Avifauna**

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

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:  
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,  
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,  
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),  
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. 338/97 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 Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

#### Brutvögel

Es sind Brutvogelarten der städtischen Bebauung und der Wälder entsprechend Flade anzusprechen.

Aufgrund der hohen Sanierungsrate und fehlender Türme der Umgebung sind keine Wertarten (Turmfalke, Mauersegler, Schleiereule) zu vermuten. Es ist auf Arten wie Sperling, Straßentaube, Amsel, ggf. Grünfink und Mehlschwalbe abzustellen.

In der B-Planfläche (nur Schützenhaus) wurde keine Gebäudebrütende Arten vorgefunden.

Die relevanten Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität. Die bisher verbliebene Funktion als Nahrungsrevier wird nicht beeinträchtigt.

Von den Arten der Wälder sind von den Leitarten der Tieflandbuchenwälder Arten wie Waldlaubsänger, Kleiber, Gartenbaumläufer, Trauerschnäpper, Zwergschnäpper, Mittelspecht und Grünspecht zu erwarten. Den Höhlenbrütter wie Hohлтаube, Dohle und Rauhußkauz fehlen die in diesem Bereich die Höhlen (des Schwarzspechtes) und sind aufgrund der Nähe zum Ort eher unwahrscheinlich.

Vertreten sind im Randbereich des Waldes eher die steten Begleiter wie Buchfink, Kohlmeise, Star, Rotkehlchen, Amsel, Buntspecht, die aber außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes vorkommen. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet. Bodenbrüter sind aufgrund der teilweisen Hochrasigkeit, der Störungshäufigkeit (Schützenhaus) und des Prädatorendrucks nicht einzustellen. Mit dem für das Gebiet notwendigen Waldabstand und die wesentlich verringerten Belastungen des Waldsaumes, kann sich aber die Habitatqualität potentiell positiv entwickeln.

Rastflächen sind entsprechend [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Der Horstplatz des Weisstorches ist in der Schweriner Straße und deren Nahrungsräume im Radegastal.

Beeinträchtigungen des Brutstandortes sind auszuschließen. Das Plangebiet liegt nicht im Anflugbereich des Weißstorches für die hauptsächlichlichen Wiesenflächen im Niederungsbereich. Das B-Plangebiet ist nicht Nahrungsraum.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

#### Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die relevanten Arten als Kulturfolger eine hohe Resistenz gegenüber möglichen Störungen besitzen. Störungen der Fledermäuse, von Brut- und Rastvögel bestehen voraussichtlich nicht und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und

Zufluchtstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es könnten somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden.  
Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Änderung auszuschließen.

#### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

#### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

#### Reptilien / Amphibien

Vor Baubeginn sind alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien zu kontrollieren, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise zur geplanten Anpflanzfläche am Wald.

Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

#### Fledermäuse

Zur Vermeidung von Tierverlusten, haben Umbauarbeiten der Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen. Bei Abweichungen sind vor Baubeginn durch eine fachgutachterliche Untersuchung Schädigungen oder Beeinträchtigungen auszuschließen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Planung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an bestehende Netze ist mit den entsprechenden Behörden und den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

#### **Trinkwasserversorgung (TW)**

Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des Versorgungsträgers – Zweckverband Radegast. Anschlussmöglichkeiten bestehen einmal nordöstlich und einmal westlich des Plangebietes jeweils im Bereich der Straße Am Volkspark

Die Anschlusspunkte-TW sind im Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

#### **Löschwasser**

Die Löschwasserabsicherung von mind. einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Std. wird gesichert.

### **Schmutzwasser (SW)**

Das Schmutzwasser (SW) wird im Plangebiet gesammelt und über einen vorhandenen Schacht im Bereich der westlichen Straßenanbindung Am Volkspark in das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes Radegast eingeleitet. Der Anbindepunkt-SW ist im Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung dargestellt.

### **Regenwasser (RW)**

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird in dem Gebiet zentral über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal gesammelt und einem neuen Regenwasserrückhaltebecken zu geführt. Das Regenrückhaltebecken liegt außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Gadebusch, Flur13 auf dem Flurstück Nr.52 bzw. auf dem Flurstück Nr. 41/8. Von dem Regenwasserrückhaltebecken wird das Regenwasser weiter zu einem vorhandenen Vorfluter- Gewässer 7/12A/1/1 geleitet. der südwestlich des Bahndammes liegt.

Mit der Genehmigung zur Erschließungsplanung des Plangebietes werden die abschließenden Regelungen zur Ableitung des Niederschlagswassers getroffen.

Der Hinweis der unteren Wasserbehörde, dass das Niederschlagswasser, das von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, als belastet gilt, wurde im B-Plan, Teil B-Text unter IV. Hinweise zur Beachtung durch die Bauherrn aufgenommen. Es sollten keine unbeschichteten Metaldachflächen eingesetzt werden, um so Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu vermeiden.

### **Elektroversorgung**

Der Bedarf an Elektroenergie wird abgesichert.

### **Gasversorgung**

Erdgas steht zur Verfügung. Die im Plangebiet aufgrund des Altbestandes (ehemalige Versorgung der alten abgerissenen Bebauung) liegenden Gasleitungen werden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Zuge der Erschließung zurückgebaut oder ihrer neuen Bestimmung zu geführt.

### **Hausmüll**

Die Entsorgung der Abfälle/Müll erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Nordwestmecklenburg (Abfallsatzung) vom 16.11.2001, zuletzt geändert am 15.11.2002. Eine Bedienung des geplanten Wohngebietes ist über die Planstraße A gesichert. Die Dimensionierung der Planstraße A mit 6,0 m Straßenraum lt. RAST 06 (Bild 59) gewährleistet für die Abfallsammelfahrzeuge die technisch mögliche Abfallentsorgung.

Durch die Anlieger an dem öffentlichen Anliegerwegen als Stichweg (Schnitt B) sind die Reststoffbehälter am Tag der Leerung an der Planstraße A so zu platzieren, dass der Verkehr nicht behindert wird (sh. § 7 (2) der Abfallsatzung).

**8. Städtebauliche Kennzahlen**

Gesamtfläche	18.600 m <sup>2</sup>	1,86 ha
davon		
Wohnbaufläche:	15.650 m <sup>2</sup>	1,56 ha
Öffentliche Grünfläche	325 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche:		
Planstraße A+ B	1.950 m <sup>2</sup>	
Fußweg	110 m <sup>2</sup>	
Parkfläche	170 m <sup>2</sup>	
Wald (vorh.)	395 m <sup>2</sup>	

Auf der Fläche werden ca. 12-13 Baugrundstücke entstehen.  
Als Grundstücksfläche der Einzelgrundstücke ergeben sich ca.650 – 950 m<sup>2</sup>.

Aufgestellt: 17.11.2015

Gebilligt .....29.09.2016.....

.....  
Bürgermeister



angemeldet als: Heike Krackow(krackow)

Bearbeitenmodus

HILFE  LC 3007

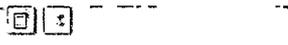
MODULE: Bearbeitenmodus



- Ordner
- Satzungen
- Akt.v. Gadebusch
- Satzungen\_Uebersicht
- Amt\_Gadebusch
- Gadebusch
- Dragun
- Kneese
- Kremlitz
- Roggenoorf
- Rognitz
- Vee'boken
- Muehlen Eichsen

Seiten

Anzahl: 82 | 67-81  
Sachvorlage: Satzung (Standard)



Jahresabschluss 2012 für das Städtebauliche Sondervermögen der Stadt Gadebusch

1 Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Gadebusch für das Haushaltsjahr 2015

Bericht nach § 44 Abs. 4 Satz 5 Kommunalverfassung Spendenbericht 2014

Satzung der Stadt Gadebusch über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge der Wasser- und Bodenverbände Boize-Sude-Schaale und Stepe

1 Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung in der Stadt Gadeb

Öffentlich-rechtlicher Vertrag über den Brandschutz in der Gemeinde Rognitz

Auslegung Vorentwurf 5 Änderung Flächennutzungsplan Deponie Gadebusch Bendhof

Aufstellung Bebauungsplan Nr 35 Solarpark Deponie Gadebusch Bendhof

Auslegung Vorentwurf Bebauungsplan Nr 35 Solarpark Gadebusch Bendhof

Aufstellung Bebauungsplan Nr 36 Tourismuszentrum Schlachtfeld 1712

Veränderungssperre zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 36 Tourismuszentrum Schlachtfeld 1712 nebst Satzung

Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Stadt Gadebusch (Hebesatzsatzung)

5 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr 35 Solarpark Deponie

Öffentliche Bekanntmachung - Bodenordnungsverfahren Roggenoorf, Anordnung Bodenordnungsplan ab 01.09.2016

Bebauungsplan Nr 29 der Stadt Gadebusch für das Wohngebiet Air vol park



Anpassen / Suche

Status:  intern  freigeschaltet  
Angelegt: Heike Krackow(krackow)  
letzte Bearbeitung: 29. Sep 2016 14:27:49 Uhr durch (krackow)

Seite bearbeiten  Seitenvorschau  zurück

Bezeichnung: Titel | Typ: Textzeile  
Bebauungsplan Nr 29 der Stadt Gadebusch für das Wohngebiet Air vol park

Bezeichnung: Ausfertigungsdatum | Typ: Datum  
09 | 09 | 2016

Bezeichnung: Geltungsbereich | Typ: Textzeile

Bezeichnung: Datei\_PDF\_Download | Typ: Datei  
Datei hochladen   
/upload/781/147515201\_Auslegung\_09\_147515201\_2016\_16376.pdf

Bezeichnung: Text | Typ: Text

Änderungen jetzt speichern

Zeitsteuerung

Service: Archivieren   
Zeitpunkt: 29 | 09 | 2016 | 14 | 48  
Aktion registrieren

Link zu dieser Seite  
<http://www.gadebusch.de/admin/index.php?showupdate-781&instanz=266&dateisatz=16376&seite=163>

# Amtliche Bekanntmachung der Stadt Gadebusch

## **Betrifft: Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Gadebusch für das Wohngebiet „Am Volkspark“ nach § 13 a BauGB**

Die Stadtvertretung Gadebusch hat am 14.12.2016 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Gadebusch für das Wohngebiet „Am Volkspark“ (Verfahren gem. § 13 a BauGB) gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 wurde gebilligt. Der Satzung über den B-Plan Nr. 29 wird gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Der Antrag auf Waldumwandlung nach § 15 LWaldG wurde durch die Landesforst M-V mit Schreiben vom 07.06.2016 genehmigt.

In der Zeit vom 25.09.2015 bis 27.10.2015 lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Gadebusch im Bauamt des Amtes öffentlich aus.

**Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Gadebusch nach § 13 a BauGB für das Wohngebiet „Am Volkspark“ rechtsverbindlich.**

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 mit der dazugehörigen Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab diesem Tag beim Amt Gadebusch, Bauamt, Am Markt 1,19205 Gadebusch während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Gadebusch geltend gemacht worden ist. (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung vom 08.06.2004 einschl. den rechtsgültigen Änderungen).

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Gadebusch geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Gadebusch geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gadebusch, den 29.09.2016

Howest  
Bürgermeister der  
Stadt Gadebusch



**Verfahrensvermerk:**

Diese Bekanntmachung wurde durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel der Stadt Gadebusch, Am Markt 1, Gadebusch vom 29.09.2016 bis 17.10.2016 und am ...29.09.2016.. auf der Internetseite des Amtes Gadebusch ([www.gadebusch.de](http://www.gadebusch.de)) veröffentlicht.

# Amtliche Bekanntmachung der Stadt Gadebusch

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Gadebusch für das Wohngebiet „Am Volkspark“ nach § 13 a BauGB**

Die Stadtvertretung Gadebusch hat am 14.12.2016 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Gadebusch für das Wohngebiet „Am Volkspark“ (Verfahren gem. § 13 a BauGB) gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 wurde gebilligt. Der Satzung über den B-Plan Nr. 29 wird gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Der Antrag auf Waldumwandlung nach § 15 LWaldG wurde durch die Landesforst M-V mit Schreiben vom 07.06.2016 genehmigt.

In der Zeit vom 25.09.2015 bis 27.10.2015 lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Gadebusch im Bauamt des Amtes öffentlich aus.

**Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Gadebusch nach § 13 a BauGB für das Wohngebiet „Am Volkspark“ rechtsverbindlich.**

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 mit der dazugehörigen Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab diesem Tag beim Amt Gadebusch, Bauamt, Am Markt 1,19205 Gadebusch während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

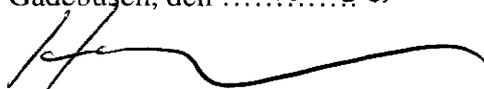
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Gadebusch geltend gemacht worden ist. (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung vom 08.06.2004 einschl. den rechtsgültigen Änderungen).

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Gadebusch geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Gadebusch geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gadebusch, den 29.09.2016

  
Howest  
Bürgermeister der  
Stadt Gadebusch



**Verfahrensvermerk:**

Diese Bekanntmachung wurde durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel der Stadt Gadebusch, Am Markt 1, Gadebusch vom 29.09.2016 bis 17.10.2016 und am 29.09.2016 auf der Internetseite des Amtes Gadebusch ([www.gadebusch.de](http://www.gadebusch.de)) veröffentlicht.

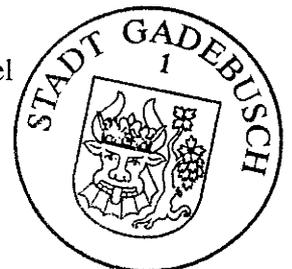
Ausgehängt an der Bekanntmachungstafel am Rathaus,  
Am Markt 1, 19205 Gadebusch:

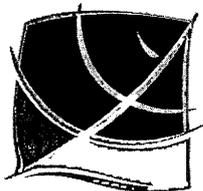
  
.....  
Unterschrift/ Siegel

Abgenommen am: 27.10.2016

  
.....

Unterschrift / Siegel



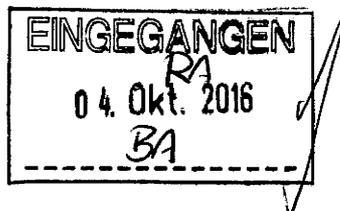


**Landesforst**  
**Mecklenburg-Vorpommern**  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
**Der Vorstand**



Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

**Amt Gadebusch**  
**Der Amtsvorsteher**  
**Postfach 1255**  
**19202 Gadebusch**



**Forstamt Grevesmühlen**

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0  
Fax: 0 3 88 1/ 7599 17  
e-mail: grevesmühlen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 23.09.2016

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Gadebusch „Am Volkspark“**  
Hier: Bitte um abschließende Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten B- Plan Nr.29 nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

**Die Zustimmung zur Satzung über den B- Plan Nr. 29 der Stadt Gadebusch wird von Seiten der Forstbehörde erteilt.**

Begründung:

Die Genehmigungen zur erforderlichen Waldumwandlung bzw. Ersatzaufforstung sind erteilt.

Somit gibt es keine Versagungsgründe mehr gegen oben genannten B- Plan.

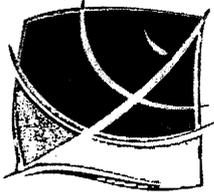
Mit freundlichen Grüßen

  
i.A. Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Geschäftsführender Vorstand: Thomas Fischer  
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz- Reuter- Platz 9  
17139 Malchin

Bankverbindung:  
Deutsche Bundesbank  
BLZ: 150 000 00 (Inland)  
Konto: 150 01530  
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)  
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99  
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de



**Landesforst**  
**Mecklenburg-Vorpommern**  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
**Der Vorstand**



Forstamt Grevesmühlen · An der B105 · 23936 Gostorf

**Amt Gadebusch**  
**Der Amtsvorsteher**  
**Postfach 1255**  
**19202 Gadebusch**

RA  
EINGANG 14. JUNI 2016  
EINGANG 14. JUNI 2016  
M. Tews

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3881/7599-0  
Fax: 0 3881/7599-17  
e-mail: annegret.handschak@foa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.21

Gostorf, den 07.06.2016

**Waldumwandlung nach § 15 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)<sup>1</sup> zum Zwecke der Umsetzung des B-Planes Nr. 29 „Am Volkspark“ der Stadt Gadebusch**

- Ihr Antrag auf Waldumwandlung nach § 15 LWaldG vom 11.08.2015, ergänzt am 24.11.2015 bzw. 10.05.2016 (Mail) bzw. Ersatzaufforstung (gl. Datum)
- Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde des LK NWM vom 06.06.2016
- Natura 2000 Vorprüfung vom 19.05.2016

Anlage:

Lageplan mit Darstellung der Waldumwandlungsfläche  
Lageplan mit Darstellung der Ersatzaufforstungsflächen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den o. g. Antrag auf Waldumwandlung ergeht entsprechend § 15 LWaldG folgender

**Bescheid:**

1. Die Änderung der Nutzungsart Wald zum Zweck der Herstellung des 30 m Waldabstandes für ein Wohngebiet im Sinne der Maßgaben des oben genannten Bebauungsplanes wird  
**genehmigt.**

<sup>1</sup> Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870)

Die Genehmigung zur Umwandlung von Wald für die Gemarkung Gadebusch, Flur 13, Flurstücke 52, 46/11 und 41/8 jeweils tlw. wird für eine Fläche von 1405 qm erteilt. Die aufgeführte Waldfläche wird durch den markierten Bereich auf der beiliegenden Karte dargestellt, welche ebenfalls Bestandteil der Genehmigung ist.

2. Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei.

### Auflagen:

1. Für die Umwandlung der Waldfläche mit einer Größe von 1405 qm ist entsprechend § 15 Abs. 5 LWaldG Ersatz im Flächenverhältnis 1:3, also 4215 qm, eine Erstaufforstung in der Gemarkung Gadebusch, Flur 7, Flurstück 11 auf einer bisher nicht als Wald genutzten Fläche zu leisten.
2. Die Ersatzaufforstung ist mit einheimischen standortgerechten Baumarten und den in M-V geltenden Pflanzverbänden einschließlich Kultursicherung (mindestens 5 Jahre), Zaunbau gegen Wildverbiss und den in M-V geforderten Pflanzenherkünften durchzuführen.
3. Für die Durchführung der Ersatzaufforstung wird eine Frist bis zum 31.12.2016 gesetzt. Die Beendigung der Aufforstung ist der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen.
4. Die im angrenzenden Bereich der Umwandlungsflächen zu erhaltenden Wald- und Vegetationsbestände sind während der Durchführung der Umwandlungsmaßnahme und Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
5. Die Genehmigung ist bis zum 18.05.2021 befristet (§ 15 Abs. 8 LWaldG).
6. Die Waldfläche darf erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung gerodet werden (§ 15 Abs. 8 LWaldG).

### Begründung:

#### I.

Sie beantragten zuletzt mit Datum vom 11.08.2015 eine Waldumwandlung im Rahmen des B-Planes Nr. 29 der Stadt Gadebusch für eine Fläche von 1405 qm, um den laut §20 Landeswaldgesetz erforderlichen Mindestwaldabstand von 30 m zur Wohnbebauung sicherstellen zu können.

Entsprechend § 42 Abs. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)<sup>2</sup> wird die Naturschutzgenehmigung durch die untere Forstbehörde im Einvernehmen mit der

<sup>2</sup> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)

unteren Naturschutzbehörde erteilt, wenn das Vorhaben einer Genehmigung nach § 15 LWaldG bedarf. Von Seiten der Naturschutzbehörde bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme und der damit verbundenen Waldumwandlung. Das erforderliche Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde wurde mit Schreiben vom 06.06.2016 erteilt.

## II.

Die Entscheidung über die Waldumwandlung liegt entsprechend LWaldG § 15 Abs. 1 in Verbindung mit § 35 Abs. 1 bei der Landesforst MV.

Entsprechend § 10 Nr. 1 LWaldG darf Wald nur in Anspruch genommen werden, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können.

In vorliegendem Fall wurde das Wohnbauprojekt der Stadt Gadebusch im Antrag auf Waldumwandlung dargestellt und begründet.

Die Genehmigung zur Waldumwandlung ist zu versagen, wenn Versagensgründe nach § 15 Abs. 4 LWaldG vorliegen. Nachdem die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Gadebuscher Stadtwald“ entsprechend geändert worden ist, hat die untere Naturschutzbehörde dem Vorhaben zugestimmt.

Bei der Entscheidung über die Genehmigung der beantragten Umwandlungen habe ich weiterhin gemäß § 15 Abs. 3 LWaldG die Belange der Allgemeinheit mit den Rechten, Pflichten sowie den Interessen des Waldbesitzers abzuwägen und die Genehmigung zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse steht.

Der Wald prägt in Mecklenburg-Vorpommern die Landschaft und gehört zu den Naturreichtümern des Landes. Er ist unverzichtbare Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dieser Grundsatz ist im LWaldG verankert. Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und zu mehren.

Maßgeblich für die Entscheidung die Genehmigung zu erteilen, ist der Umstand, dass die Flächen bisher mit Verwaltungsgebäuden der Kreisverwaltung Nordwestmecklenburg bis in den umliegenden Stadtwald hinein bebaut waren. Diese sollten teilweise umgebaut und weiterhin genutzt werden. Das Vorhaben scheiterte jedoch an der Suche nach einem Investor und in der Folge an Zerstörung der Gebäude durch Vandalismus.

Mit der heutigen Entscheidung soll der Stadt Gadebusch die Möglichkeit gegeben werden, das Gebiet wie ursprünglich geplant nutzen zu können.

Nach § 15 Abs. 5 LWaldG sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Vorrangig hat dieses in Form einer Ersatzaufforstung auf einer Fläche, die nicht Wald ist, zu erfolgen.

Der Umfang der erforderlichen Ersatzaufforstung wird anhand einer Waldbilanz bestimmt. Diese ist nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in M-V“ erstellt worden.

Bei den Waldumwandlungsflächen handelt es sich entsprechend dem o. g. Bewertungsmodell um Wald der Kategorien 3 bis 5 für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion. (Kategorie 3 - mittlere Bedeutung bis Kategorie 5 - herausragende Bedeutung) Im Einzelnen wurden für diese Funktionen folgende Kategorien ermittelt:

Nutzfunktion der Kategorie 5 – Standortklasse 5

Schutzfunktion Kategorie 3 (Wald mit Klimaschutzfunktion und mit Lärmschutzfunktion gemäß Waldfunktionenkartierung M-V)

Erholungsfunktion Kategorie 3 (Waldflächen mit überdurchschnittlicher Erholungsfunktion gemäß Waldfunktionenkartierung, Waldflächen in Tourismusentwicklungsräumen)

Im Ergebnis ergeben sich für die Umwandlungsfläche von 0,1405 ha 3091 Waldpunkte.

Die Ersatzaufforstungsfläche wurde ebenfalls nach dem o. g. Modell bewertet und mit der zur Umwandlung beantragten Fläche ins Verhältnis gesetzt. Die Aufforstungsfläche steht in der Gemarkung Gadebusch, Flur 7, Flst. 11 zur Verfügung. Eine hierfür erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung wird gesondert erteilt..

Bei der Ersatzaufforstungsfläche handelt es sich entsprechend dem o. g. Bewertungsmodell um eine Fläche der Kategorien 3 bis 5 für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion. Im Einzelnen wurden für diese Funktionen folgende Kategorien ermittelt:

Nutzfunktion der Kategorie 5 – Standortklasse 5

Schutzfunktion Kategorie 3 und 4 (alte Waldstandorte, Wald mit Klimaschutzfunktion und Lärmschutzfunktion)

Erholungsfunktion Kategorie 3 (überdurchschnittliche Erholungsfunktion)

Insgesamt sind 0,4215 ha Ersatzaufforstung zu erbringen

### III.



Vorstand: Sven Blomeyer  
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
– Anstalt des öffentlichen Rechts –  
Fritz- Reuter- Platz 9  
17139 Malchin

Bankverbindung:  
Deutsche Bundesbank  
BLZ: 150 000 00 (Inland)  
Konto: 150 01530  
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)  
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99  
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Die Kostenentscheidung beruht auf §8 Abs.1 P.3 des Verwaltungskostengesetzes (VwKostG M-V)<sup>3</sup>.

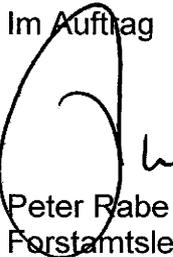
**Hinweise:**

Die Genehmigung zur Waldumwandlung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und berührt die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden nicht (§ 15 Abs. 9 LWaldG).

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Vorstand der Landesforstanstalt M-V, Fritz-Reuter-Platz 9 in 17139 Malchin einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Peter Rabe  
Forstamtsleiter

<sup>3</sup> Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz - VwKostG M-V) vom 4. Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991, S. 366), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 666, 671)

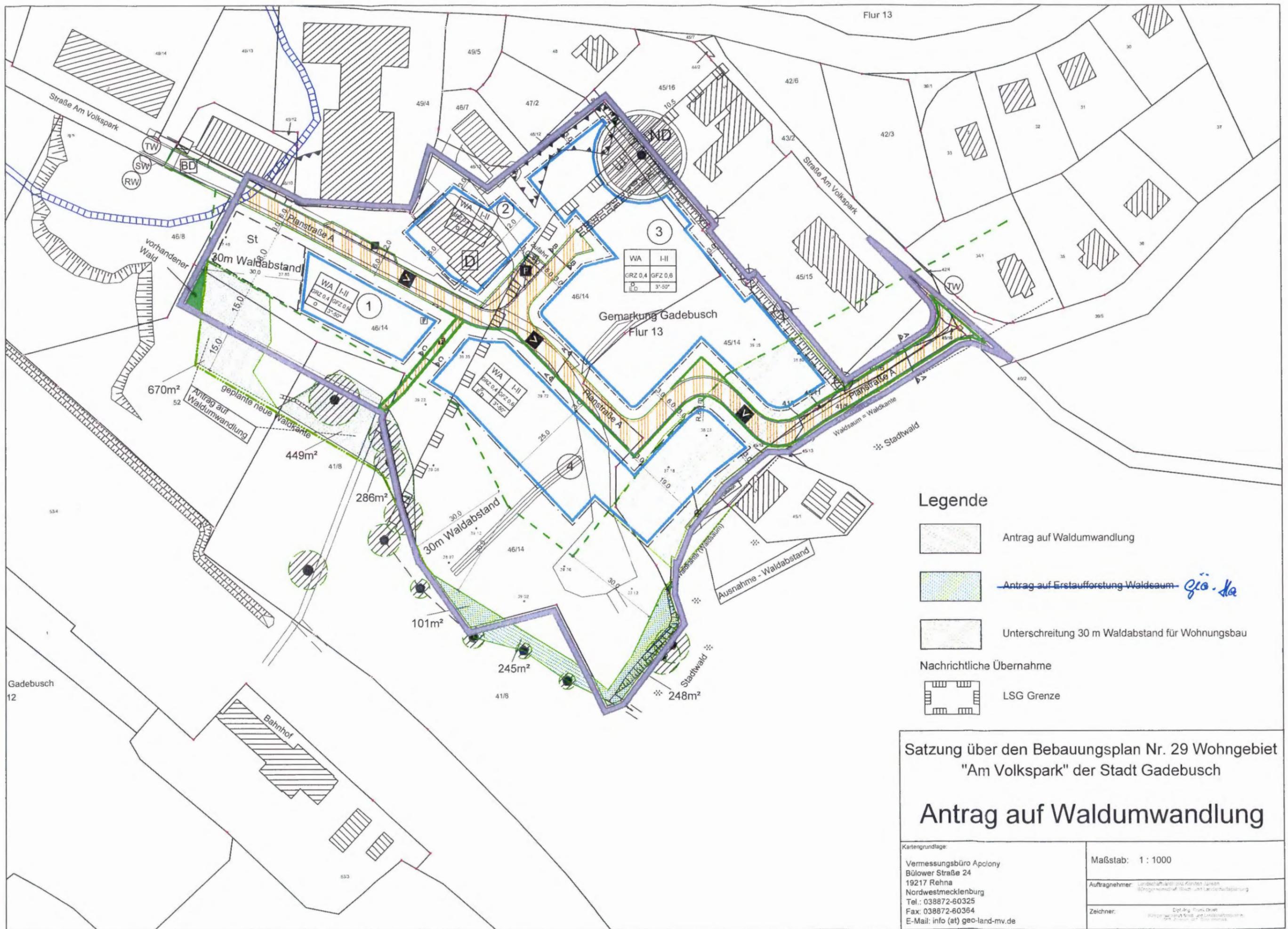
Ersatz

Gemarkung Gadebusch, Flur 7

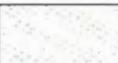
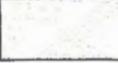
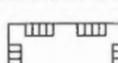
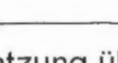
172 St. 11



1 : 3500



**Legende**

-  Antrag auf Waldumwandlung
-  Antrag auf Erstaufforstung Waldsaum *Geo. Ka*
-  Unterschreitung 30 m Waldabstand für Wohnungsbau
-  Nachrichtliche Übernahme
-  LSG Grenze

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 Wohngebiet  
"Am Volkspark" der Stadt Gadebusch

**Antrag auf Waldumwandlung**

<p>Kartengrundlage: Vermessungsbüro Apolony Bülower Straße 24 19217 Rehna Nordwestmecklenburg Tel.: 038872-60325 Fax: 038872-60364 E-Mail: info (at) geo-land-mv.de</p>	<p>Maßstab: 1 : 1000</p> <p>Auftragnehmer: Landschaftsamt und Katasteramt Bürgermeisteramt Stadtamt Landratsverwaltung</p> <p>Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Döhl Kölper, Döhl, Kötter, Landratsverwaltung Geo-Plan-Service</p>
---	---