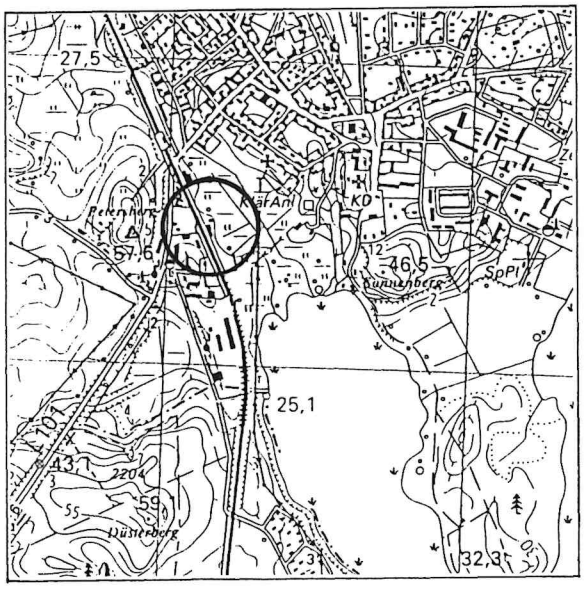
Bebauungsplan Nr. 16 „Am Gaswerk“ der Stadt Neukloster

Begründung



1. Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

1. des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

2. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

3. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),

4. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S 468) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Die Planzeichnung wird auf der Grundlage des vergrößerten Flurkartenauszuges vom 06.08.1998 erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich
1. in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow
2. im Landschaftsschutzgebiet „Neukloster-Wariner Seengebiet".

Zu 2. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Seengebiet Warin –Neukloster" wird derzeit überarbeitet; das dazu geführte Rechtsetzungsverfahren steht kurz vor dem Abschluss.

Die Fläche des alten Gaswerkes ist im überarbeiteten Landschaftsschutzgebiet nicht mehr enthalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich nur über das bebaute Grundstück des ehemaligen Gaswerkes. Es wird durch die aufgrund der Planung möglichen baulichen Veränderungen zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen.
Demzufolge wird von der für die Herauslösung zuständigen Behörde, der Landrat – Untere Naturschutzbehörde, ein gesondertes parallel zum eigentlichen Rechtssetzungsverfahren für nicht erforderlich gehalten.

Auf eine Aussage zur Lage im LSG wird daher im Bebauungsplan verzichtet.

2. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet mit den Flurstücken 114/1, 114/3 und 114/4 in der Flur 6 der Gemarkung Neukloster das 0,23 ha große Grundstück Reinstorfer Straße 5b. Er wird im Westen von einem Nebenweg der Reinstorfer Straße und der daran angrenzenden stillgelegten Bahnstrecke, im Norden und Osten von einem Graben mit angrenzender Hecke und Niederungswiese, sowie im Süden von Wohnbebauung begrenzt.

Die Stadt bezweckt mit dem Bebauungsplan Baurecht für Unterkunft und umbaute Schießstände (25 und 50 m) des ansässigen Schützenvereins zu schaffen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Neukloster, der auf dieser Fläche landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die parallele Bearbeitung von Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aus Gründen, möglichst bald Baurecht für die Schießstände zu erreichen.

3. Darstellung des Bestandes

3.1. Beschreibung der Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem schmalen bebauten Bereich zwischen den Bahngleisen und einer Wiese. Hier wurde 1908 die Gasanstalt für Neukloster errichtet. Dazu gehörte das noch bestehende zweigeschossige Gebäude und ein Gasometer. Mit dem Bau der Ferngasleitung wurde die örtliche Gaserzeugung aufgegeben und in den Gebäuden mit einigen eingeschossigen Anbauten das polytechnische Bildungszentrum (PZN) für die Schüler Neuklosters errichtet. Der Gasometer wurde abgetragen und an seiner Stelle ein weiterer Ausbildungsraum geschaffen. Nach der Wende und der Schließung des PZN standen die Räume leer. In einem Teil des Gebäudes erhielt die Beschäftigungsinitiative Neukloster (BIN) Büro- und Aufenthaltsräume. Vorrübergehend fanden zudem Jugendgruppen hier eine Bleibe. Inzwischen hat der Schützenverein die Kellerräume als Aufenthaltsräume hergerichtet.

3.2. Beschreibung des Umfeldes

Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an ein Wohnhaus, das ehemals zum Gaswerk gehörte und sich zurzeit im Umbau befindet. Daran schließen sich Kleingärten an.

Westlich der Planfläche befindet sich das Flurstück 81 mit den stillgelegten Bahnanlagen. Der die Planfläche erschließende Weg ist Teil dieses Flurstücks. Die bestehende Bebauung des ehemaligen Gaswerkes reicht bis zu 0,68 m an das Flurstück 81 heran. An die Bahnanlagen schließt sich ein Mischgebiet an. Einrichtungen mit störendem Einfluss auf die geplante Nutzung befinden sich hier nicht.

Nach Norden und Osten wird die Planfläche von einem Graben und angrenzenden Hecke und Wiesenniederung umschlossen. Die angrenzende Wiesenniederung und die Hecke sind in der Karte der gesetzlich geschützten Biotope TK 0405-143 des Landkreises Mecklenburg unter den laufenden Nummern 22953 „Stadtwiesen am Neuklostersee" (Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe, Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen) und 22954 „Hecke" (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) aufgeführt. Die Wiese selbst grenzt weiter im Nordosten an die Altstadt, welche hier von Wohnbebauung geprägt ist.

4. Baudenkmale, Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

5. Städtebauliche Lösung

Das städtische Baugrundstück mit dem vorhandenen nutzungs- und ausbaufähigen Gebäude soll als Haus für den Schützenverein hergerichtet werden, womit inzwischen mit dem Ausbau des Kellers zu Aufenthalts, und Clubräumen begonnen wurde. Die Stadt kommt darüber hinaus dem Antrag des Schützenvereins zum Bau von 2 Schießständen durch einen Anbau an das vorhandene Gebäude nach. Die Möglichkeit des Anbaus ist auf dem Grundstück vorhanden.

Allerdings greifen der nordöstliche Teil der geplanten Bebauung und der nordöstliche Teil der geplanten Stellflächen in den nach § 81 LWaG zu schützenden Uferstreifen von 7 m ein, und dies im Bereich der Baugrenze über eine Breite von 9,90 m spitz auslaufend bis zu einem Abstand von 1,20 m zur

Böschungsoberkante. Eine Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow" liegt hierzu vor.

5.1. Immissionsschutz

Einrichtungen und Anlagen der Umgebung, die die geplante Funktion stören könnten, sind nicht bekannt. Es sind jedoch Lärmbeeinträchtigungen durch die Schießübungen in umgebenden Wohngebäuden, insbesondere in dem benachbarten zu erwarten. Der Schallschutzanspruch dieser Wohnfunktion wird in Beachtung des Standortes dem eines allgemeinen Wohngebietes gleichgesetzt. Nach DIN 18 005 dürfen Immissionsrichtwerte "außen" von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten werden. Der Lärmschutz der Schießstände wird durch die Umbauung und Ausführung als Schießhallen baulich gesichert. Zur Prüfung der geplanten Bauteile wurde ein Schallschutzgutachten angefertigt. In ihm konnten die Nachtwerte außer Acht gelassen werden, da Schießaktivitäten nur tags von 8.00 bis 21.00 Uhr vom Verein vorgesehen sind und diese zeitliche Begrenzung im Punkt 7.3. des Textes (Teil B) als Festsetzung aufgenommen wurde. Die im Gutachten ermittelten Schalldämmmaße der Bauteile wurden im Punkt 7.1. der Textes (Teil B) festgesetzt. In Beachtung dieser Festsetzung werden die vorgegebenen Immissionsrichtwerte "außen" von tags 55 dB (A) nicht überschritten.

5.2. Straßen und Wege

Die Erschließung ist über den vorhandenen bisher seit fast 100 Jahren in dieser Weise genutzten Teil der Reinstorfer Straße vorgesehen. Er befindet sich im Flurstück der Deutschen Bahn AG. Bereits vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte des überwiegend befestigten Weges wurden mit dem Eigner der Fläche überprüft, konnten jedoch nicht gefunden werden. Die Bahn AG bereitet eine Überschreibung des Weges an die Stadt Neukloster vor. Die Verhandlungen hierzu stehen vor dem Abschluss. Damit wird dieser Teil der Reinstorfer Straße öffentliche Verkehrsfläche. Die notwendigen Stellplätze des Schützenvereins werden direkt von dem Weg aus angefahren.

5.3. Bebauung, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen

Die gesamte Planfläche wird als sonstiges Sondergebiet – Sportanlagen für den Schützenverein festgesetzt. Erweiternd hierzu sichern Festsetzungen zu gewerblicher Nutzung den Verbleib und die Entwicklung der Beschäftigungsinitiative oder ähnlicher Einrichtungen, so dass das Gebäude voll genutzt werden kann. In der Planung werden für diese Nutzung weitere Stellplätze am Erschließungsweg berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Bebauung berücksichtigen bis auf die geplanten Schießhallenanbauten und den geplanten Vorraum die bestehende Grundfläche. Dabei sollen die Schießhallen eine geringere Traufhöhe und ein Vollgeschoss erhalten. Die restliche Fläche kann das vorhandene Maß der baulichen Nutzung (zwei Vollgeschosse) beibehalten bzw. zweigeschossig und bis zu der Höhe von 7,50 m Trauhöhe entwickelt werden.

Mit den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise wird der Standort der vorhandenen Bebauung nahe der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße sowie die notwendige geplante Gebäudelänge der sonst offenen Bauweise berücksichtigt.

Für die geplante Einrichtung soll die vorhandene Bausubstanz genutzt werden, dem sich auch die geplanten Anbauten aus funktionellen Gründen zuordnen müssen. Nachbarliche Belange werden bei der weitläufigen Bebauung durch die Festsetzung nicht berührt. Die Einhaltung von Abstandsflächen wie in der offenen Bauweise würde im Falle eines Untergangs des Gebäudes eine Inanspruchnahme des aus Gründen des Naturschutzes bedeutsamen Uferstreifens des Grabens zur Folge haben. Die Stadt hat sich daher in Abwägung der Belange der jetzt schon vorhandenen abweichenden Bauweise bezüglich des Grenzabstandes von 0,68 m bis 2,7 m entschieden.

Das eingeschossige im Ostteil die Planfläche überschreitende Gebäude wird in der Entwicklung des sonstigen Sondergebietes nicht mehr als überbaubare Fläche berücksichtigt und ist möglichst zeitnah mit der geplanten Baumaßnahme abzureißen.

Darüber hinaus sieht die Stadt zur Einfügung in die vorhandene bebaute Umgebung und Landschaft örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Bauordnung von Mecklenburg–Vorpommern (BauO MV) vor. Diese beziehen sich auf den Schutz der Nachbarn vor glänzenden Materialien. Glänzende Materialen stellen durch Spiegelung der Sonnenstrahlen eine Belastung insbesondere für die benachbarte Nutzung dar und ist deshalb nicht zumutbar. Auf die anfangs beabsichtigte Festsetzung zur Dachneigung wird verzichtet, da diese insbesondere in Beachtung eines möglichen völligen Neubaus nicht zu begründen sind.

6. Eingriffe in den Naturhaushalt, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 8a BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Die Stadt Neukloster hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt.

6.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ehemaliges Gaswerk) befindet sich südwestlich am Siedlungsrand der Stadt Neukloster. Unmittelbar westlich angrenzend verlaufen Bahngleise, die zurzeit stillgelegt sind und somit keiner Nutzung unterliegen. Südlich des ehemaligen Gaswerkes befindet sich ein Wohnhaus. Östlich befindet sich ein Graben und anschließend eine Freifläche, bestehend aus einer Hecke (im Nordteil) und einer Wiese. Die angrenzende Wiese und die Hecke sind in der Karte der gesetzlich geschützten Biotope TK 0405-143 gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V des Landkreises Mecklenburg unter den laufenden Nummern 22953 „Stadtwiesen am Neuklostersee" (Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe, Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen) und 22954 „Hecke" (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) aufgeführt. Zu erreichen ist das Plangebiet über einen zum Teil unversiegelten Weg (Landweg).

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Gaswerkes soll für die Schützenzunft v. 1848 e.V. Neukloster neu gestaltet bzw. erweitert werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2.299 m².

6.2 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturausstattung (Biotoptypenkartierung) im April 2001 durchgeführt und im Januar 2002 abgeglichen und aktualisiert.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope stützt sich auf die „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (1998). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Planungsraum eingeschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung mit ein (siehe Bestandsplan).

Faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände"):

- Feldgehölz, Alleen und Baumreihen
- Fließgewässer,
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche,
- Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes (Stand 01/2002)

Das Plangebiet wird vor allem von Siedlungsbiotopen mit zum Teil versiegelten Flächen eingenommen.

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

Im Plangebiet sind keine prägenden Gehölzstrukturen vorhanden. Entlang des Grabens befinden sich vereinzelt Salweiden (Salix spec.), Birken (Betule pendula) und Pappeln (Populus spec.) mit geringem bis mittlerem Stammholz (HE). Weiterhin sind ein Obstbaum (Malus) und eine Kiefer (Pinus sylvestris) auf dem Gelände zu finden.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Dreikammerklärgrube. Diese Kläranlage ist von Sträuchern unterschiedlicher Ausprägung umgeben (HFS).

Fließgewässer

Östlich des Plangebietes schließt ein bis zu 5 m breiter Graben an (FG). An zwei Stellen reicht der Graben zum Teil in das Plangebiet hinein. Dieser Graben ist naturnah mäandrierend mit unterschiedlichen Grabenbreiten ausgebaut. Der Graben führte zum Zeitpunkt der Begehung Wasser mit mäßiger Fließgeschwindigkeit. Er wird in Teilbereichen von Einzelbäumen begleitet. Eine typische Fließgewässervegetation ist im angrenzenden Bereich zum Bauobjekt kaum ausgebildet.

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Nördlich des bestehenden Gebäudes, zwischen dem Graben, dem Nebengebäude und dem Landweg befindet sich eine artenarme Rasenfläche (GA). Diese Fläche wird hauptsächlich von Süßgräsern wie z. B. Weidelgras *(Lolium spec.)*, Rispengras *(Poa spec.)* dominiert. Weiterhin ist Gemeiner Lö-

wenzahn (*Taraxacum officinale*) verbreitet. In Grabennähe wird die Fläche teilweise feucht. Hier ist Kriechender Hahnenfuß *(Ranunculus repens)* zu finden.

Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

Das Plangebiet wird zum großen Teil von Siedlungsbiotopen eingenommen. Im Planungsgebiet befindet sich das ehemalige Gebäude des Gaswerkes mit Nebengebäude. Des Weiteren sind Teilflächen durch Betonflächen versiegelt (TF). Zwischen dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude sind unversiegelte und unbewachsene aber verdichtete Offenbodenbereiche anzutreffen (UV). Am Landweg befinden sich Parkplätze, die mit Schotter befestigt sind (OP).

Das Plangebiet wird westlich von dem mit Schotter befestigtem Landweg (OVW) begrenzt. Daran anschließend befindet sich eine Gleisanlage der Deutschen Bahn (OG). Die Bahnstrecke zwischen Wismar und Neukloster wurde vor einigen Jahren stillgelegt. Somit werden die Gleise zurzeit nicht genutzt. Weitere Wohn- und. Gewerbeflächen grenzen an die Gleisanlagen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude. Weiterhin befindet sich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Dreikammerklärgrube.

6.3 Aktuelle Vorbelastung

Eine Belastung des Plangebietes geht von der bereits bestehenden Bebauung und den unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen inkl. der Bahnanlage aus.

6.4 Bewertung der Schutzgüter

In Anlehnung an die „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet vorgenommen.

Biotopwerteinstufung mit Hilfe des Biotoptypenkatalogs M-V

Die Biotoptypenbewertung orientiert sich an der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern". So wird eine nachvollziehbare und an den tatsächlichen betroffenen Werten und Funktionen des Naturhaushaltes ausgerichtete Beurteilung erreicht. Im Biotoptypenkatalog wird eine Bewertung auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland" vorgenommen.

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit Wertstufen[1]	Rote Liste Biotoptypen Wertstufen[2]
Einzelbäume / Sträucher	Wertstufe 1	
Graben	Wertstufe 1	
Artenarme Rasenfläche	Wertstufe 1	
Versiegelte Flächen	-	
Verdichtete Offenbodenbereiche	Wertstufe 1	
Schotterweg	-	
Gleisanlage	-	

[1] Stufe 1 = 1 – 25 Jahre; Stufe 2 = 26 – 50 Jahre; Stufe 3 = 51 - 150 Jahre; Stufe 4 = größer 150 Jahre

[2] Stufe 1 = potentiell gefährdet oder nicht gefährdet; Stufe 2 = gefährdet; Stufe 3 = stark gefährdet; Stufe 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht

6.5 Eingriffsumfang

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „ Am Gaswerk" sieht die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vor. Hierdurch werden überwiegend Siedlungsbiotope überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,23 ha.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das ausgewiesene Sondergebiet ist mit 0,4 bei einer gesondert festgesetzten zulässigen Überschreitung von 150 m²(16,6 % der GRZ) für Nebenanlagen festgesetzt. Somit ergibt sich eine maximal mögliche Versieglung von 47 % bzw. eine maximale Überbauung von ca. 1056 m² für das Sondergebiet (2260 m² x 0,47).

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches ist bereits bebaut und versiegelt. In diesem Bereich hat der Bebauungsplan eine Ordnungsfunktion im Hinblick auf den Erhalt der jetzigen Bebauungsstruktur. Der bauliche Bestand wird festgeschrieben. Diese Bereiche werden nicht erstmalig für eine bauliche Nutzung vorbereitet und somit nicht zur Eingriffsfläche gerechnet.
Im Rahmen der Umgestaltung bzw. Erweiterung des Gebietes des ehemaligen Gaswerkes werden jedoch nicht benötigte bauliche Anlagen und versiegelte Flächen abgerissen und entsiegelt (z. B. Gebäude an der östlichen Geltungsbereichsgrenze). Diese Bereiche werden bei der Ermittlung der bereits bestehenden Bebauung und Versieglung nicht mit berücksichtigt, da eine Entsieglung geplant ist.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind somit ca. 550 m² durch bauliche Anlagen (Gebäude und befestigte Flächen, die bestehen bleiben) versiegelt. Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes ist eine weitere Versieglung von noch ca. 506 m² zulässig.

6.6 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Gaswerk" dargestellt. Dabei werden flächenmäßig nur die Eingriffe dargestellt, die eine Beeinträchtigung i. S. einer Wertstufen-Verschlechterung zur Folge haben.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses betroffener Biotoptypen

➢ Biotopbeseitigung mit Flächenverlust (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächen-verbrauch (m²)	Wert-stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum-beeinträchtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarme Rasenfläche	300	1	1 + 0,5 x 0,75 = 1,125	338
Verdichtete Offenbodenbereiche	206	1	1 + 0,5 x 0,75 = 1,125	232
	506		Gesamt:	570

Die artenarme Rasenfläche und die verdichteten Offenbodenbereiche besitzen ein Kompensationserfordernis von jeweils 1. Der Zuschlag für voll versiegelte Flächen beträgt 0,5. Das Plangebiet wird durch umgebende Anlagen belastet. Die Störquellen liegen in einer Entfernung von < 50 m. Somit ergibt sich ein Korrekturfaktor von 0,75.

➢ Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Durch die bauliche Erweiterung werden keine weiteren Biotope verändert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt.

➢ Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Durch die bauliche Erweiterung bzw. Versieglung sind Biotoptypen einer geringen Wertigkeit betroffen. Weiterhin hat die geplante Maßnahme einen relativ geringen Umfang, so dass eine mittelbare Eingriffwirkung auf vorhandenen bzw. angrenzende Biotoptypen vernachlässigt werden kann.

6.7 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

■ BODEN / WASSER

Für die Schutzgüter „Boden" und „Wasser" ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Oberflächengewässer sind von der geplanten Erweiterung nicht nachteilig betroffen. Entsprechend liegt für das Schutzgut „Oberflächenwasser" keine Beeinträchtigung vor. Es ist sicherzustellen, dass bei der Bautätigkeit der angrenzende Graben nicht belastet und verunreinigt wird.

■ KLIMA / LUFT

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima" aus (starke Temperaturschwankungen und -gegensätze, trockene Luft). Insgesamt ist jedoch die bauliche Erweiterung mit zusätzlichen versiegelten Flächen so gering, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

■ LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Eine negative Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist nicht zu erwarten, da ein Großteil der Fläche bereits bebaut und der An- und Umbau einen relativ geringen Umfang besitzt. Weiterhin ist der Abriss und Entsieglung eines Teiles des baulichen Bestandes geplant.
Mit der Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen wird das geplante Vorhaben in die Landschaft eingepasst und durchgrünt.

6.8 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 8 (2) BNatSchG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden zudem folgende planerische Aussagen getroffen:

- Entsiegelung vorhandener Betonflächen, somit geringere Neuversiegelung,
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Überplanung versiegelter Bereiche
- Anpflanzen von standorttypischen Einzelbäumen,

- dauerhafter Erhalt der vorhandenen, prägenden Gehölze durch ausreichende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit, Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP 4,
- zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, die aus der Versieglung von Flächen resultieren, sind die Stellplätze möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengitter o.ä.) herzustellen.

6.9 Maßnahmen zur Kompensation

„Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. ... Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist" (§ 8 (2) BNatSchG).

Hat ein Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zur Folge, die nicht ausgeglichen werden können, so hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Gemäß § 8 (3) BNatSchG sind unvermeidbare, nicht ausgleichbare Eingriffe unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Eingriffe, die trotz unvermeidbarer und nicht ausgleichbarer erheblicher Beeinträchtigungen für zulässig erklärt werden, darf der Verursacher aber nur dann durchführen, wenn er die zerstörten Werte oder Funktionen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt .

Um die mit der Realisierung des Sondergebietes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Kompensationsmaßnahmen

➢ Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m^2)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von standorttypischen Bäumen entlang des Grabens	275	2	2	1	550
Entsiegelung von Betonflächen und Anlegen einer Zierrasenfläche	120	0	0,5 (Zuschlag Entsiegelung)	1	60
				Gesamt:	610

- Anpflanzen von standorttypischen Bäumen (150 m²)

  Entlang des Wasserschutzstreifens zum Graben werden in Anlehnung an die potentiell natürlichen Vegetation Bäume gepflanzt. Als Arten werden Schwarzerlen (*Alnus glutinosa)* und Stieleichen *(Quercus robur*) festgesetzt.

  Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weisen standorttypische Gehölze einen hohen faunistischen Wert auf.

  Biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüschen. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

  Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt (siehe „Hinweise zur Eingriffsregelung herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern", 1999). Somit sind als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft 11 Bäume zu Pflanzen.

  Sonstige Anforderungen:
  - > 12 m² unversiegelter Wurzelraum
  - Stammumfang: 16 / 18
  - Baumscheibe: mind. 12 m²
  - Entwicklungspflege inkl. Bewässerung: 3 / 5 Jahre

- Entsiegelung von Betonflächen (120 m²)

  Im Geltungsbereich sind verschiedene Betonflächen (z. B. alte Fundamente) vorhanden. Im Zuge der Erweiterung und des Umbaus des Gebäudes werden einige dieser Flächen entsiegelt und mit Rasen angesät. Weiterhin wird das Gebäude an der östlichen Geltungsbereichsgrenze abgerissen. Da Zierrasenflächen einen geringen ökologischen Wert aufweisen, wird bei der Ermittlung der Kompensationswertzahl lediglich der Zuschlag für die Entsiegelung in Ansatz gebracht.

6.10 Bilanzierung

Kompensationsermittlung Bedarf	Kompensationsermittlung Planung
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff: 570 m²	Kompensationsflächenäquivalent Ausgleich und Ersatz: 610 m²
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) < = Flächenäquivalent (Planung)	

Durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriff, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet wird, ausgeglichen.

6.11 Fazit

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Gaswerk" verbundenen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.
Durch die Umnutzung der „alten Industrieanlage" wird ein Neubau an einer anderen Stelle und somit ein größerer Flächenverbrauch verhindert.

6.12. Überprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG gem. § 1 Abs. 6 BauGB in V. m. § 1a BauGB

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20 000 m² unterschreitet (Punkt 18.7.2 der Liste), entfällt die UVP-Pflicht sowie die Vorprüfung des Einzelfalls.

7. Erschließung

7.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird im Punkt 5.2. Straßen- und Wegeführung umfassend erörtert. Die Grundstücksauffahrt trägt privaten Charakter und ist nicht mit einem öffentlichen Weg vergleichbar. Daher ist die Entwicklung von Sichtflächen nicht erforderlich.

7.2. Wasserversorgung

In dem Erschließungsweg verläuft eine Wasserversorgungsleitung DN 150 AZ, an die die Planfläche über eine PE- Leitung DN 25 (PE 32) angeschlossen ist. Je nach Wasserbedarf bei der zukünftigen Nutzung des Gebäudes kann diese Anschlussleitung weiter genutzt werden. Die genaue Lage der Hausanschlussleitung ist örtlich in Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar festzustellen. Zwischen dem geplanten Gebäudeteil und den Wasserversorgungsleitungen wurde ein Abstand von 2,50 m eingehalten.

7.3. Löschwasserversorgung

Die Entfernung von der Wasserentnahmestelle am Hopfenbach im Bereich der Bahnhofstraße bis zum Ende der geplanten Wohnbebauung beträgt 350 Meter. In Beachtung der Technik der Freiwilligen Feuerwehr Neukloster ist trotz der Überschreitung des Regelabstandes von 300 m um 50 m die Möglichkeit gegeben, die Forderungen des Brandschutzes zu erfüllen. Die Technik der Stadt Neukloster ist ausreichend, um mittels Pumpen und Schläuchen aus bis zu 600 m entferntem Gewässer Löschwasser zu entnehmen. Der Hopfenbach führt die notwendige Wassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden.

Als Erstbrandbekämpfung besitzt die Stadt Neukloster weiterhin ein Tanklöschfahrzeug, das Amt Neukloster insgesamt drei. Diese stellen zusammen die schnellste Form der Löschwasserbereitstellung dar.

7.4. Schmutzwasserentsorgung

Derzeit besteht kein Anschluss der überplanten Fläche an die zentralen Schmutzwasseranlagen der Stadt Neukloster. Das anfallende Schmutzwasser wird bisher in der auf dem Hof befindlichen Kleinkläranlage geklärt. An die Kleinkläranlage ist auch das südlich angrenzende Wohnhaus angeschlossen.
Über eine ca. 150 m lange Abwasserdruckleitung und ein privates Hausabwasserpumpwerk kann das Gebiet an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Reinstorfer Straße (Höhe Bahnhofshotel) angeschlossen werden. Die anfallenden Kosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Die bestehende Abwassereinleitung über eine Mehrkammergrube ist nicht zulässig. Sie ist nach der Realisierung des Schmutzwasseranschlusses stillzulegen.

7.5. Niederschlagswasserentsorgung, Vorflut

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern. Das angefertigte Gutachten weist die Versickerungsmöglichkeit auf dem nicht bindigen Untergrund nach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem übergeordneten Wassereinzugsgebiet Brüeler Bach zuzuordnen.

7.6. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen sind hierfür vorhanden.

7.7. Wärmeversorgung

Eine Versorgung mit Fernwärme kann nicht erfolgen. Es ist daher eine Wärmeversorgung mit dem Medium Erdgas vorgesehen.

7.8. Gasversorgung

Eine Versorgung des Planbereichs mit Erdgas ist vorhanden. Der Hausanschluss muss aus Gründen der Überbauung geändert werden

7.9. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Agd. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Hierfür bedarf es in allen Straßen geeigneter und ausreichender Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen. Diese sind vorhanden.

7.10. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

8. Leitungsrechte

Die festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der HGW Hansegas und des Zweckverbandes Wismar- werden über eine Baulasteintragung öffentlich-rechtlich gesichert. Dies wird nach Prüfschachtungen im Zuge der Erstellung des Hochbauprojektes vorgenommen.

9. Eigentum, bodenordnende Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen

Die Stadt Neukloster ist Eigentümer der gesamten überplanten Fläche. Ein Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

Die Bau- und Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Neukloster durchgeführt.

10. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen der Stadt Neukloster keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 2, Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBbodSchG) vor.

In den Bebauungsplan aufgenommen sind textliche Hinweise zur Behandlung unvermutet auftretender Auffälligkeiten bei Erdarbeiten, wie unnatürliche Verfärbung oder Gerüche des Bodens.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	2.299 m²
Sonstiges Sondergebiet	2.260 m²
Fließgewässer	39 m²

Gebilligt am 09.09.2002
Geändert am 10.02.2002

Neukloster, den 19.09.2003

Becker, Bürgermeister

STADT NEUKLOSTER
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG