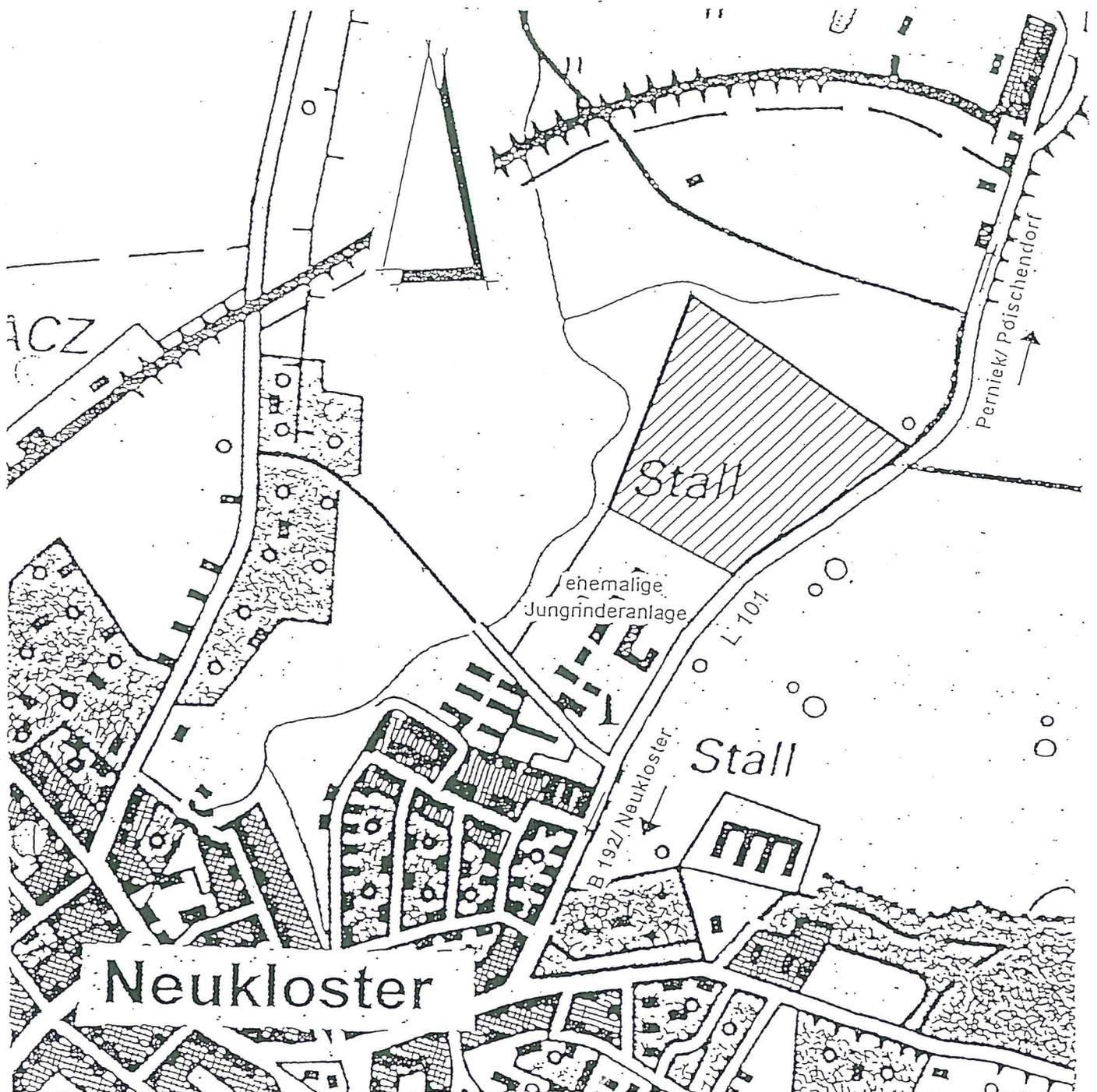


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8
der Stadt Neukloster

"Industriegebiet Gänsekuhl"



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
 - 5.1. Verkehrliche Erschließung
 - 5.2. Schmutzwasserableitung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Wasserversorgung
 - 5.5. Gasversorgung
6. Altlasten
7. Bodendenkmale
8. Landschaftspflegerische Planung
9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Da das vorhandene Gewerbegebiet "Hechtskuhl" der Stadt Neukloster bereits zu 85 % ausgelastet ist, besteht der dringende Bedarf, potenziellen Investoren weitere Gewerbe- und Industrieauflähen anbieten zu können. Dieses war Anlaß der Stadt Neukloster zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, um die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bereitstellung von Bauflächen für eine Gewerbe- und Industrieansiedlung zu schaffen.

Das Plangebiet umfaßt einen Bereich zwischen der ehemaligen Jungrinderanlage und Perniek in nördlicher Stadtrandlage direkt an der Landesstraße L 101 gelegen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettobauland	7,52	63,46
2	Öffentl. Verkehrsfläche	0,57	4,81
3	Öffentl. Grünfläche, Ausgleichsfläche und sonstige Erschließungs- flächen	3,76	31,73
Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto)		11,85	100

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung in Anwendung des § 233,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauo M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-6)

Kartengrundlage ist ein Vermessungsplan (Lage- und Höhenplan) im Maßstab 1 : 1000.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele und Grundsätze zur räumlichen Gesamtentwicklung der Stadt entsprechend den künftigen Darstellungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet als "gewerbliche Baufläche" ausweist.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Stadt Neukloster
Gemarkung Neukloster, Flur 7

Plangeltungsbereich: Flurstück 44, 45, 46, 48 und ein Teilflurstück aus 43/6

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 11,85 ha und wird wie folgt begrenzt:

- nordöstlich : durch Wiesenflächen am Hopfenbach
- südlich : durch die Landesstraße L 101
- westlich : durch das Gelände der ehemaligen Jungrinderanlage

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 9 BauNVO als "Industriegebiet" festgesetzt.
In dem Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel, nicht zulässig.
Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe auf untergeordneter Geschoßfläche zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grund- und Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe bestimmt. Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes,
die oberen Bezugspunkte, als Gebäudehöhe (Höhe des obersten Abschlusses der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung). Bei geneigten Dächern entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei Einhaltung der Grenzabstände sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Zwischen der Baugrenze an der Landesstraße L101 und der öffentlichen Verkehrsgrünfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht zulässig.

5. Erschließung

5.1. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Industriegebietes erfolgt an die Landesstraße L 101 durch den Bau eines vierarmigen Knotens im Bereich der Einfahrt Kiesgrube " Neuperbeton ".

Innerhalb des GI ist die Anordnung einer Erschließungsstraße vorgesehen, wobei Fahrbahn, Parkstreifen und Gehwege angelegt werden.

5.2. Schmutzwasserableitung

Das von den Gewerbeflächen anfallende Schmutzwasser wird über ein zu errichtendes Abwasserpumpwerk und eine Druckleitung in das Gewerbegebiet " Hechtskuhl " übergepumpt.

5.3. Regenwasserableitung

Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser wird über ein Leitungssystem mit Stichleitung in den nördlich angrenzenden Grünlandbereich abgeleitet. Um eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone zu gewährleisten, wird ein Graben- und Rigolensystem zur Vernässung des vorhandenen Feuchtwiesenbereiches zum Hopfenbach hin geschaffen. Unbelastetes Regenwasser der Bauflächen wird ebenfalls über ein Graben- und Rigolensystem, welches entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im äußeren Grüngürtel verläuft, in den Feuchtwiesenbereich abgeleitet. Zum Abhalten der Schwimmstoffe ist eine Tauchwand einzubauen.

5.4. Wasserversorgung

Parallel zur Landestraße verläuft derzeit eine Druckleitung DN 300 AZ, von welcher der Anschluß möglich ist. Innerhalb des GI ist eine Ringleitung vorgesehen.

5.5. Gasversorgung

Die vorhandenen Leitungen der Hanse Gas GmbH liegen derzeit bis zur Hopfenbachstraße. Die Anschlußmöglichkeiten sind mit dem Versorgungsunternehmen zu untersuchen.

6. Altlasten

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

7. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Landschaftspflegerische Planung

8.1. Naturraum und Landschaftsbild

Das zu untersuchende Gebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Neukloster auf einer kleinen Kuppe zwischen der Hopfenbachniederung und der Straße nach Perniek.

Landschaftsräumlich gehört die Umgebung von Neukloster in die Landschaft der Wariner Mulde.

Das Relief des Gebietes erhielt seine prägende Gestalt durch pleistozäne Bildungen während der Weichsel - Kaltzeit.

Das Gebiet um Neukloster liegt am Südrand der Inneren Baltischen Endmoräne. Das ehemalige Gletschertor der Endmoräne bildet heute die Wariner Mulde, die im wesentlichen durch den Neukloster und den Wariner See und die angrenzenden Sanderbildungen bestimmt wird.

Das ehemalige Wasserabzugssystem des Gletschertores der Endmoräne bildet heute das Niederungssystem von Klaasbach, Hopfenbach, Teppenitzbach und weiteren kleinen Zuflüssen von Norden und Nordwesten.

Die umliegenden Flächen gehören in die wellige bis kuppige Grundmoräne zwischen Reinstorf und Lübbestorf, die durch ein Niederungssystem kleinerer Bäche durchzogen werden.

Die Bodenverteilungen des Gebietes folgen den geologischen, d.h. den pleistozänen Reliefbildungen und den holozänen organischen Ablagerungen in den Hohlformen.

Die Bachtäler und Bachniederungen, wie hier die Bachniederung des Hopfenbaches, sind größtenteils von Niedermoortorfen bedeckt.

Auf den höher gelegenen Sander- und Grundmoränenflächen außerhalb der Niederungen herrschen sandige Böden vor.

Die Entmoränenbildungen bestehen überwiegend aus Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm.

Die Flächennutzung im unmittelbaren Untersuchungsgebiet folgt diesen naturräumlichen Gegebenheiten. Im Niederungsgebiet des Hofenbaches grenzt ein großer Röhrichtbereich mit Erlengruppen unmittelbar an die zu bebauende Kuppe.

Nach Norden in die offene Landschaft, und nach Süden, in das Stadtgebiet von Neukloster, ziehen sich feuchte, teils entwässerte Wiesen- und Weidebereiche hin, die aus artenreicheren Kohldistel- und Pfeifengraswiesen bestehen. Eine dieser Weideflächen grenzt unmittelbar an die zu bebauende Kuppe.

Die Kuppe ist eine der verbliebenen kleinen Ackerflächen um das Hopfenbachtal. Durch die anstehenden sandigen Lehmböden sind die Standorte versickerungsfreudige Grenzertragsböden. In den Randbereichen zur Hopfenbachniederung kann man eine Entwicklungstendenz zu mageren Hochstaudenkulturen erkennen, die im wesentlichen aus Rainfarn, Beifuß, Schafgarbe, Distel, Wermut, Johanniskraut, Katzenpfötchen bestehen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ragt eine rudimentär feuchte, vermoorte, stark entwässerte Senke ins Gebiet.

An der Straße nach Perniek stehen als Rest einer ehemaligen Allee neun Linden, deren Vitalität deutlich eingeschränkt ist.

Das Landschaftsbild ist von der kleinen Kuppe sehr gut einsehbar. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hopfenbachniederung wurden kleinere Kuppen als Gewerbe- bzw. Wohngebiet bebaut. Dominant wirkt sich in diesem Bereich das Neubauwohngebiet an der Theodor-Körner-Straße in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Nach Norden und Osten sieht man die Industrieanlagen vom Kalksandsteinwerk und der Kiesgruben. Lediglich nach Nordwesten hat man Einblick in die ausgedehnten naturnahen Abschnitte der Hopfenbachniederung, mit denen die Landschaft ins Stadtgebiet reicht.

8.2. *Grünordnerische Planung des Gebietes*

8.2.1. *Planungsabsichten*

Auf der kleinen Kuppe an der Hopfenbachniederung, an der Straße nach Perniek, soll ein Industriegebiet entstehen. Das Gebiet wird von der Landstraße erschlossen. Lediglich die Kuppe ist zur Bebauung vorgesehen. Die verbleibenden Flächen zwischen Industriegebiet und dem Feuchtgebiet der Hopfenbachniederung wird als Ausgleichsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen.

8.2.2. *Vorhandene Landschaftselemente - Erhaltungsmaßnahmen*

Bei der Begutachtung des zu beplanenden Gebietes konnten vorhandene Landschaftselemente im unmittelbaren Plangebiet nur in geringem Umfang aufgenommen werden.

An der nördlichen Bebauungsplangrenze reicht eine feuchte Senke in das Plangebiet. Die vermoorte Senke ist durch frühere Entwässerungsmaßnahmen, d. h. einen Graben in der Senke, mehr noch durch einen stark entwässernden Graben im angrenzenden Grünlandbereich degeneriert.

Über die eigentlichen Plangrenzen hinaus verdienen allerdings die angrenzenden Lebensräume unbedingt Aufmerksamkeit. Insbesondere ist die Hopfenbachniederung mit ihren ausgedehnten Schilfröhrichten vor negativen Beeinträchtigung zu schützen.

8.2.3. *Minderungsmaßnahmen*

Zur Gliederung und Gestaltung des Industriegebietes und zur Einbindung der neu zu bebauenden Fläche in die umgebende Landschaft werden Baum- und Gehölzpflanzungen als städtebaulich gestaltende Elemente eingesetzt.

Gleichzeitig sollen diese Pflanzungen zur Gestaltung des Stadtrandes im sensiblen Übergangsbereich zwischen Stadtgebiet und offener Landschaft beitragen.

Diese vorgeschlagenen Baum- und Gehölzpflanzmaßnahmen sind gleichzeitig Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Eine weitere Maßnahme, die die Beeinträchtigung in den Naturhaushalt deutlich mindern soll, ist der Vorschlag, das nicht verunreinigte Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen in offenen Gräben an den bzw. außerhalb der Grundstücksgrenzen zu sammeln und in den zur Hopfenbachniederung abfallenden Flächen der Kuppe zu versickern, dem nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser von den befestigten Flächen sollten für den Havariefall geeignete Vorreinigungsanlagen vorgeschaltet werden.

Der versickerungsfreudige, sandige Boden bietet sich für Versickerungsmaßnahmen an. Das Oberflächenwasser wird damit dem natürlichen Einzugsgebiet, der Hopfenbachniederung zugeführt. Gleichzeitig könnte damit auch das derzeit degenerierte Feuchtgebiet revitalisiert werden.

8.2.4. *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Flächen im Industriegebiet

Innerhalb der Plangebietsgrenzen wurden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. So sollen die *Randbereich der Hopfenbachniederung* Sukzessionsflächen werden. Das Gebiet kann damit eine Pufferfläche zum sensiblen Feuchtgebiet des Hopfenbaches mit Erlengruppen und Röhrichtern darstellen.

Zur *Regenerierung der feuchten Senke* soll das Grabenende an der Plangebietsgrenze verfüllt werden. Durch die Versickerung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet kann die Wasserversorgung des Feuchtgebietes optimaler gestaltet werden.

Zwischen den bebaubaren und den Pufferflächen sollte eine Fläche als Grünland genutzt werden. Die Fläche könnte im Zusammenhang mit dem angrenzenden Grünland extensiv beweidet werden.

Alle Flächen sollten zusätzlich mit *Baumgruppen* ausgestattet werden.

So werden Erlengruppen am Rand der Hopfenbachniederung und Weidengruppen an der feuchten Senke vorgesehen.

Im Grünland sollen Eichengruppen die Kuppe markieren. Darüber hinaus wird parallel zur Landesstraße die Pflanzung einer Reihe Stieleichen vorgesehen. Allen vorgesehenen Baumpflanzungen liegt das Anliegen zugrunde, über die reinen Ausgleichsmaßnahmen hinaus einen Beitrag zur Landschaftsgestaltung im Gebiet zu leisten, d. h. zur Einbindung der geplanten Bebauung in den an dieser Stelle überaus sensiblen Ortsrand an der Nahtstelle zur Landschaft. Zur unmittelbaren Eingrünung der bebaubaren Fläche werden Gehölzpflanzungen vorgeschlagen, die sich an naturnahen Hecken in der Landschaft orientiert. Die Gehölzgruppen sollen teilweise über große Strecken dicht gepflanzt und in den Rändern zu den Grünlandflächen mit Sukzessionsflächen abgewechselt werden.

Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die landschaftspflegerischen Arbeiten sind maximal 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erstellen.

9. Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz für den Bebauungsplan Nr. 8 "Neukloster- Gänsekuhl"

Flächenermittlung anhand von Biotopwert- Vergleichen
nach dem Bewertungsrahmen Rheinland- Pfalz

FLÄCHENBILANZ BESTAND VOR DER BEBAUUNG		11,85 ha			
Ackerfläche	9,986 ha	x	0,3	BWZ =	2,9958
Feuchte Senke	0,334 ha	x	0,7	BWZ =	0,2338
Gehölzflächen	1,530 ha	x	0,4	BWZ =	0,612
Biotopwertzahl Bestand (BWZ)					3,8416

FLÄCHENBILANZ PLANUNG NACH DER BEBAUUNG		11,85 ha			
Industriebauflächen, 5,737 ha					
Versiegelte Fläche, 80 %	4,5896 ha	x	0,0	BWZ =	0
Private Grünfläche im Industriegebiet, 20 %	1,063 ha	x	0,3	BWZ =	0,3189
Verkehrsflächen	0,57 ha	x	0,0	BWZ =	0
Naturnahe Gehölzflächen	1,112 ha	x	0,7	BWZ =	0,7784
Ext. Grünland	1,411 ha	x	0,7	BWZ =	0,9877
Sukzessions, Hochstauden	2,268 ha	x	0,7	BWZ =	1,5876
Feuchte, vermoorte Senke	0,334 ha	x	1,0	BWZ =	0,334
Baumpflanzungen, 101 Bäume, 101 x 50 m ² = 0,505 ha	0,505 ha	x	0,6	BWZ =	0,273
Biotopwertzahl Planung (BWZ)					4,2796
DIFFERENZ BESTAND/ PLANUNG			4,2796	-	3,8416 = 0,438

Nicht in der Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen enthalten sind -

Verkehrsgrün	0,204 ha	x	0,5	BWZ =	0,102
Eingrünung im Indgeb.	0,299 ha	x	0,5	BWZ =	0,1495

Mit der Gestaltung des geplanten Industriegebietes und den Ausgleichsmaßnahmen im Plan-
gebiet kann eine Verbesserung im Sinne der Aufwertung der Biotopwertzahlen um 0,4 Punkte
erreicht werden.

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen Rasengitterflächen übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerflächen/Rebflächen	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten	0,4
8. Kleingartenanlagen (Hausgärten)	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (gemäß §.9 (1), Ziffern 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7

- | | |
|--|-----|
| 17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs | 0,9 |
| 18. Laub-Mischwald
Laub-Nadel-Mischwald | 0,8 |
| 19. Nadelwald | 0,5 |
| 20. Feldgehölze/Hecken/stufige Wald-
ränder | 0,7 |
| 21. Einzelbäume, Baumgruppen,
Alleen | 0,8 |
| 22. unbelastete Gewässer mit
Ufersaum | 0,8 |
| 23. Fischereilich genutzte Teiche
Freizeitgewässer | 0,4 |
| 24. Biotoptypen nach § 24 LPflG
(z.B. Rönricht, hochstaudenreiche
Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen,
Trockenrasen, Ufersäume u.a.) | 1,0 |

gebilligt durch Beschluß am : 25.08.97

ausgefertigt am : 24.9.1998

Der Bürgermeister

