

STADT GOLDBERG

AMT GOLDBERG-MILDENITZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10

“Grundstück Fischerklause“

**für das Gebiet der Gemarkung Goldberg, Flur 7, Flurstücke 105/5, 112/1
und teilweise 114**

MAI 2006

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.	Allgemeines	4
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Planungsgrundlagen	4
2.	Geltungsbereich	5
3.	Erfordernis der Planaufstellung	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.	Bestand	7
6.	Planinhalt	8
6.1.	Bauliche Nutzung	8
6.2.	Verkehrerschließung	9
6.3.	Technische Ver- und Entsorgung.....	9
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
7.1.	Grundlagen	10
7.2.	Bestandsbeschreibung.....	10
7.3.	Eingriffsbewertung	10
7.4.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	11
7.5.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	11
7.6.	Beschreibung der Maßnahmen	13
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	14
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	14
10.	Städtebauliche Daten	14

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), insbesondere § 233 - Überleitungsvorschriften
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 647), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) vom 25.02.2002, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, und
- f) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

1.2. Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Goldberg haben auf ihrer Sitzung am 17.10.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grundstück Fischerklause“ am östlichen Rand der Altstadt von Goldberg gefasst.

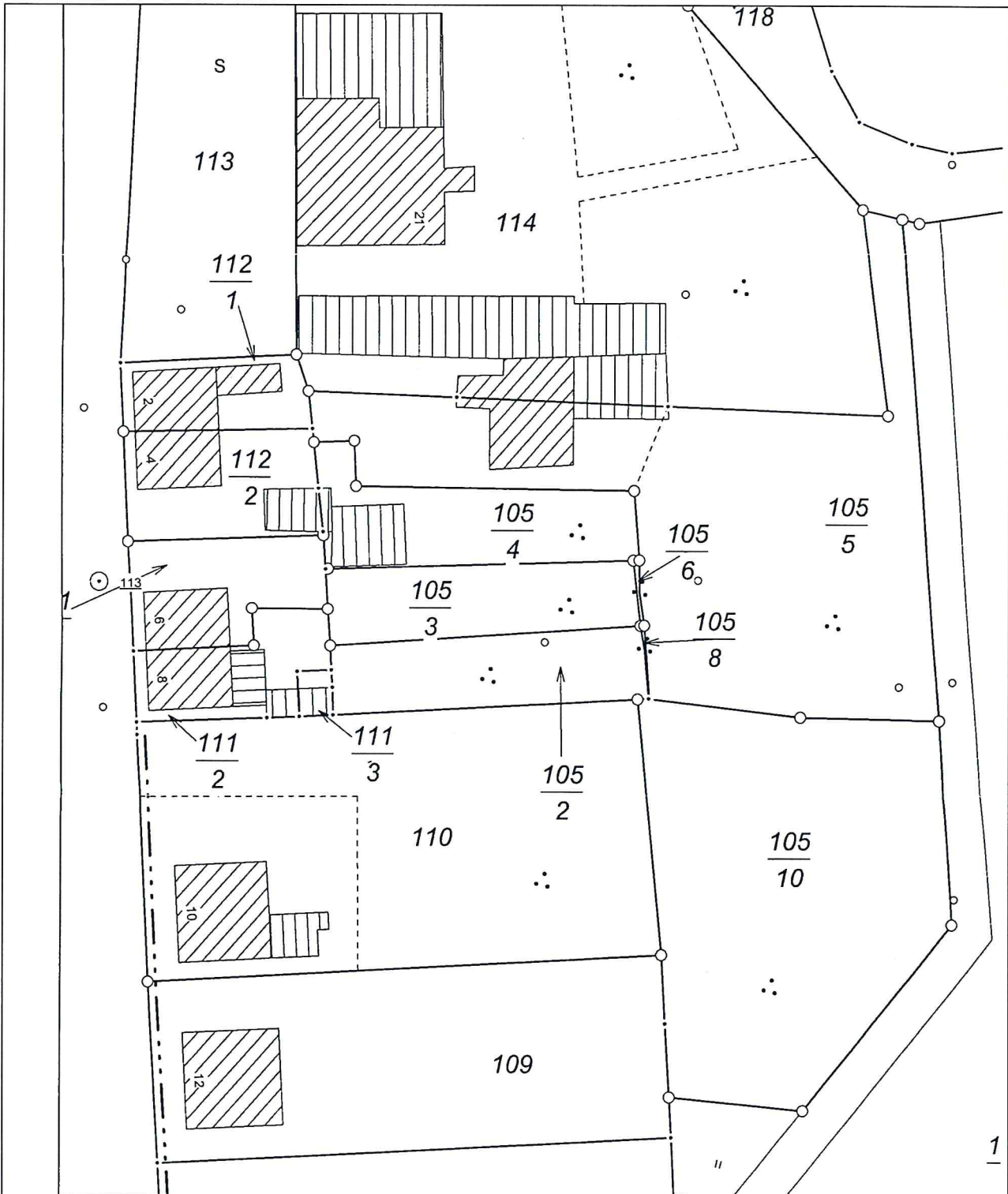
Als Kartengrundlage dient der Auszug aus der Liegenschaftskarte Land M-V, Landkreis Parchim, Gemarkung Goldberg, Flur 7 im Maßstab 1:500 vom 16.12.2005.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand und Wege sowie Nutzungsartengrenzen nach.

Der Gebäudebestand und Baumgruppen wurden durch Einmessung mit dem Maßband überprüft und ergänzt. Der Gehölzbestand wurde flächenmäßig erfasst.

2. Geltungsbereich

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



Die Veröffentlichung, Umarbeitung und Vervielfältigung dieses Kartenauszuges (auch auszugsweise) sowie die Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung des Kataster- und Vermessungsamtes zulässig. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz - (VermKat G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBL. M-V S. 524) verfolgt.
Die Vollständigkeit des Gebäudenachweises und dessen Bezug zu den Flurstücksgrenzen kann von der Darstellung im Kartenauszug abweichen. Die geometrische Nutzung (das Abgreifen von Maßen, etc.) ist nur eingeschränkt möglich.
Nähere Informationen erhalten Sie beim Kataster- und Vermessungsamt Parchim.

unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Flurkarte

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VE-Plan) liegt am Rand des Innenstadtbereiches von Goldberg. Es befindet sich im nordöstlichen Teil des Rahmenplangebietes Altstadt, erreichbar über die Lange Straße und die Amtsstraße und umfasst die bebauten Bereiche der bereits angeführten Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Goldberg. Da die bereits bestehende Nutzung auch Teile des angrenzenden Flurstückes 114 einnimmt, ist dieser Bereich mit in den Geltungsbereich integriert worden.

Die überplante Fläche ist ca. 1270 m² groß.

Das Plangebiet wird westlich und südlich von Wohnhäusern der Parkstraße mit Nebengelassen und Gärten und nördlich von den Gebäuden einer Fischräucherei umgeben. Östlich schließen sich ein Graben und Grünlandflächen an.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche mit einbezogen wurden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gelände der Fischerklause befindet sich auf dem rückwärtigen Wohngrundstück Parkstraße 2 in Goldberg. Anschließend an die Räumlichkeiten der benachbarten Fischräucherei entstand hier vor Jahren eine kleine Gaststätte mit Saal.

Entsprechend dem Antrag der Investoren stellt die Stadt einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB auf.

Beabsichtigt sind Nutzungsergänzungen mit einem saisonalen Biergarten und einem Ferienhaus. Ziel ist dabei die Neuordnung der ursprünglichen Garten- und Kleintierhaltungsfläche. Das Grundstück ist dafür bereits um eine gesonderte Zuwegung erweitert worden.

Über den nördlich verlaufenden unbefestigten Weg ist damit die Fischerklause mit dem Nebengelass erreichbar. Diese Anbindung des Wohnhauses erfolgt weiterhin über die Parkstraße.

Durch die Neubebauung/Neuordnung des Hofes soll das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich der Ortslage baulich abgerundet werden. Die Standortvorteile für die beabsichtigte Nutzung bestehen in der ruhigen naturumgebenen Lage.

Mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Ferienhauses und Nebenanlagen geschaffen werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Goldberg liegt im Landkreis Parchim, ca. 32 km östlich von Crivitz, ca. 15 km nördlich von Lübz und ca. 37 km von der Kreisstadt Parchim entfernt. Sie ist verkehrstechnisch gut über die B 192 und L 15 erreichbar.

An die Stadt grenzen im Norden die Gemeinde Dobbertin, im Osten die Gemeinde Neu Pose rin, im Süden die Gemeinden Diestelow und Wendisch Waren sowie im Westen die Gemein den Techentin und Langenhagen.

Die Stadt hatte per 31. Dezember 2004 3.760 Einwohner. Zum Stadtgebiet mit ca. 2.736 ha Fläche gehören die Ortslagen Goldberg, Steinbeck, Medow und Lüschow.

Entsprechend dem **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg**, Stand 1996, ist die Stadt als Unterzentrum im besonders strukturschwachen ländlichen Raum ausgewiesen. Seit 2004 ist sie Sitz des Amtes Goldberg-Mildenitz und übernimmt die Versorgungsfunktionen für das benachbarte Umland.

Die Stadt ist für einen Nahbereich mit ca. 8.000 EW Zentrum für Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Kultur, Bildung und medizinische Versorgung. Die Gemeinden Diestelow, Dobbertin,

Langenhagen, Neu Poserin, Techentin und Wendisch Waren bilden diesen Nahbereich und sollen von der Entwicklung des Unterzentrums profitieren.

Der strukturschwache ländliche Raum ist in wirtschaftlicher und infrastruktureller Entwicklung in verstärktem Maße zu fördern, um dem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Dazu zählt auch die Bereitstellung eines breiten Angebotes an touristischen Einrichtungen.

Der Goldberger Raum ist Fremdenverkehrsentwicklungsraum und ein Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft.

Die Lage der Stadt im Bereich des Naturparks Sternberger Seenland und der Goldberger-Dobbertiner Seenlandschaft angrenzend an den Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide mit der reizvollen Hügel- und Seenlandschaft um Goldberg bietet für Wanderer, Wasserwanderer, Radfahrer und Angler gute Erholungsmöglichkeiten. Dazu wird das touristische Angebot in der Stadt mit der gotischen Backsteinkirche und dem Heimatmuseum in der ehemaligen Wassermühle ergänzt.

Goldberg ist verkehrsmäßig gut angebunden. Die Lage auf der regionalen Achse von Schwerin über Crivitz – Goldberg nach Malchow (und Neubrandenburg) führt über die B 321 und die L 15 sowie B 192 und stellt damit die Verbindung zum Oberzentrum Schwerin her.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterstützt die Forderungen des RROP zur Schaffung und Sicherung von gastronomischen Einrichtungen und Beherbergungsmöglichkeiten in Fremdenverkehrsentwicklungsgebieten. Mit dem Ausbau des Ensembles soll eine ganzjährige touristische Nutzung gesichert werden.

Die Stadt verfügt über einen genehmigten **Flächennutzungsplan**, der allerdings noch nicht rechtskräftig ist. Die letzten abschließenden Arbeiten werden derzeit vorgenommen. In diesem Dokument ist die Fläche des VE-Planes als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Nach der BauNVO sind damit auch gastronomische Einrichtungen, Beherbergungen und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 wird somit gemäß § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss für den VE-Plan wurde vor Juni 2004 gefasst. Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der VE –Plan der beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegensteht.

5. Bestand

Das Plangebiet am Rand der Innenstadt dominiert durch den Bestand an Wohngebäuden mit rückwärtigen Höfen, Nebengelass und Gärten.

Die benachbarten Wirtschaftsräume der Fischräucherei (nur noch zeitweilig in Nutzung) begrenzen das nördliche Areal zur Amtsstraße / Parkstraße, das sich am Platz gegenüber dem Museum (ehemalige Wassermühle) befindet. Über den Platz ist das Plangebiet fußläufig durch einen Zugang erreichbar. Die weitere Verkehrserschließung erfolgt über die Amtsstraße.

Das zweigeschossige Wohngebäude an der Parkstraße ist Teil eines Doppelhauses und grenzt ebenfalls an den Platz.

Die Räumlichkeiten der Gaststätte und des Saals befinden sich auf dem rückwärtigen Grundstück, ca. 25 m von der Wohnbebauung entfernt. Der Baukörper grenzt unmittelbar an die nördlichen Wirtschaftsräume.

Das übrige Gelände ist Hof und Gartenfläche mit Kleintierhaltung. Das Gelände weist innerhalb des Gebietes ein Gefälle von Westen nach Osten zur angrenzenden Niederung des Goldberges Sees auf. (siehe auch Punkt 7.).

Das Plangebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal „Altstadt Goldberg“. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für die Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BauGB sind zur Komplettierung der bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen und vollinhaltlich eingegangenen Vorgaben noch ergänzende Bestimmungen in entsprechender Anwendung des § 9 BauGB und der BauNVO aufgenommen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

6.1. **Bauliche Nutzung**

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das bestehende Wohngrundstück mit der Gaststätte Fischerklause um einen Biergarten und ein Ferienhaus erweitert werden.

Auf der zur Verfügung stehenden Fläche sollen unterschiedliche Nutzungsbereiche angeordnet werden. Der Bebauungsplan sieht daher 4 Baufelder für die verschiedenen Nutzungen vor.

Im Baufeld 1 -BF1- befindet sich das Wohnhaus, das in seinem Bestand und in seiner Gestalt erhalten werden soll. Das Wohnhaus soll weiterhin dem Vorhabenträger und seiner Familie zu Wohnzwecken dienen. Die für die Nutzung notwendigen Stellplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Baufeld 2 -BF2- befindet sich die Gaststätte mit Saal mit insgesamt 65 Sitzplätzen. Das eingeschossige Gebäude mit Flachdach ist direkt mit dem angrenzenden Wirtschaftsräumen verbunden. Es besitzt neben dem Gastraum und dem Saal einen Sanitärtrakt.

Südlich der Fischerklause wird in den Baufeldern 3 und 4 (BF3 und BF4) der Biergarten und das Ferienhaus entstehen. Im BF3 soll der Biergarten mit 80 m² Grundfläche nur in der Saison als überdachter Freisitz genutzt werden. Dazu wird ein eingeschossiges nicht massives Gebäude mit Flachdach errichtet. Das geplante Ferienhaus im BF4 ist zur Ergänzung der touristischen Nutzung beabsichtigt. Es soll in massiver Bauweise mit Flachdach eine Ferienwohnung für 4 – 6 Personen aufnehmen. Die Größe wird mit 70 m² festgeschrieben. Für beide Einrichtungen sind gesonderte Terrassen ausgewiesen.

Die zukünftige Bebauung soll sich an die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung, insbesondere nach Bauhöhe und Gebäudeabmaßen, weitgehend angleichen. Durch die getroffenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird das im vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen (Baugrenze) in Verbindung mit der **Zahl der Vollgeschosse** und der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der **Firsthöhe** als Höchstgrenze.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch und in welcher Dichte gebaut werden darf.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen ist durch die **Baugrenzen** bestimmt. Unter Zugrundelegung der baulichen Situation sind im Plangebiet die Baugrenzen so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet wird.

Grünanlagen und Freiflächen befinden sich in Richtung des Grabens und im Niederungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches. Der Graben dient zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers.

6.2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über den unbefestigten Zufahrtsweg mit Spurbahn von der Amtsstraße aus. Allerdings ist diese private Zuwegung aus Platzgründen nur für die Belieferung sowie An- und Abfahrt der Feriengäste vorgesehen. PKW-Stellplätze sind bereits jetzt nur im öffentlichen Bereich an der Parkstraße und der Amtsstraße möglich.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Fischerklause wird außerdem über die Treppe vom Flurstück 113 (Platz gegenüber dem Heimatmuseum) gewährleistet.

6.3. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Wasserversorgungsleitungen der Stadt Goldberg angeschlossen. Zuständig für die Versorgung ist der WAZV Parchim/Lübz mit Sitz in Parchim.

Schmutzwässerung

Ein öffentlicher Schmutzwasser-Kanal ist ebenfalls vorhanden.

Oberflächenentwässerung – Regenwasser

Aufgrund des am Standort vorzufindenden Baugrunds (Geschiebelehm, Geschiebemergel), d. h. bindige Böden und Aufschüttungen, ist das Auffangen und Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände vorzunehmen.

Löschwasserversorgung

Nach Rücksprache mit dem Wehrleiter der Goldberger Feuerwehr und in Abstimmung mit dem WAZV wird die Erstversorgung bei einem Brand über Hydranten in der Wasserversorgungsleitung gesichert.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch die WEMAG sichergestellt

Gasversorgung

Die Beheizung des Plangebietes kann über Erdgas erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim.

Die im Rahmen des geplanten Baugeschehens anfallenden, unbelasteten Bodenaushubungen sind einer Wiederverwertung zuzuführen, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

7.1. Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vor Juni 2004 gefasst. Somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Da ausschließlich bereits besiedelte Fläche im Ortsrandbereich in geringem Umfang betroffen ist, sind die Voraussetzungen des § 13 (2) LNatG gegeben, so dass von der Aufstellung eines Grünordnungsplans abgesehen werden kann.

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Randbereich des bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Goldberg, am Übergang zum Verlandungsmoorbereich des Goldberger Sees.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft liegen nicht im Plangebiet. Die Grenze des LSG Nr. 68c „Nossentiner- / Schwinzer Heide“ verläuft weiter östlich im Moorgebiet. Der Abstand zum FFH-Gebiet 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“, hier zur Mildenitz, beträgt ca. 120 m. Wesentliche Auswirkungen des VE-Plans auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich sich auf bereits als Siedlungsfläche (hier Gartenland, rückwärtige Wirtschaftsgebäude) genutztem Gelände befindet und landschaftsseitig durch einen Graben entlang der Flurstücksgrenze klar vom Feuchtgebiet am Goldberger See abgegrenzt ist.

7.2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die vom Vorhabenträger betriebene Gaststätte mit Saal im rückwärtigen Bereich. Die Freiflächen auf dem nach Osten abfallenden Grundstück sind Nutzgarten- und Rasenflächen sowie befestigte Wegeflächen. Auf dem Grundstück und im Randbereich sind Schnitthecken aus Liguster und Koniferen vorhanden. Die Zufahrt befindet sich im rückwärtigen Teil und erfolgt von Norden her. Zum angrenzenden Moorgebiet ist das Grundstück durch einen wasserführenden Graben abgegrenzt. Teilweise befinden sich versiegelte Flächen im 7,00 m Uferschutzbereich des Grabens. Jenseits des Grabens steht eine Altweide mit einem Stammdurchmesser von 0,4-0,5 m und einem Kronendurchmesser von ca. 8 m. Die Baumkrone ragt in den Geltungsbereich hinein.

7.3. Eingriffsbewertung

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst die Festsetzung von Bauflächen für den Neu- und Umbau von massiven Gebäuden, einschließlich befestigter Freiflächen für Terrassen, Zugänge usw. Der Umfang an neu zu versiegelnder Fläche beträgt 350 m². Es handelt sich um eingeschossige Gebäude (Ferienhaus, Biergarten).

Die zusätzliche Überbauung, Befestigung und Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope und Bodenfunktionen zusätzlich zur Vorbelastung der Fläche weitergehend zerstört und erheblich beeinträchtigt. Die zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung der Biotope umfasst v.a. die Zerstörung von Garten- und Rasenflächen des städtischen Siedlungsbereichs zugunsten der Herstellung von

Bauflächen. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung bisher unbebauter Böden werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium zerstört oder erheblich gemindert. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der eingeschossigen Bauweise, der geringen Größe der Baukörper und der Nichtbetroffenheit von Baumbestand nicht zu erwarten.

Die erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

7.4. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

Der Ausbau der Gebäude und Freiflächen erfolgt unter vollständiger Ausnutzung bereits durch Altbebauung vorbelasteter Flächen.

Bäume im Randbereich sind vor Schädigungen zu schützen. Die geltenden Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen, v.a. der DIN 18920 und der RAS-LP4, sind einzuhalten und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen.

Die Bauausführung ist so zu terminieren, dass die Baufeldfreimachung mit zerstörenden Eingriffen in die Tier- und Pflanzenbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März vorgenommen wird (§ 34 (3) LNatG). Während der Brutzeit vom 15.03. bis 15.08. ist der Schutz der Tierwelt besonders zu beachten.

Werden im Zuge der Baumaßnahmen Wohn- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten (v.a. Hornissen, Eulen, Fledermäuse) festgestellt, sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und die Naturschutzbehörde ist zur Klärung einer Ausnahmeregelung zu informieren.

Zufahrten und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit Spurbahnen bzw. versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

Auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

7.5. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotop von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotop im Geltungsbereich Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der intensiven Nutzung wurden die Einstufungen im mittleren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Biotop sind durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
PG	Nutzgarten, Rasen	220	-	0	Baufläche, Versiegelung	0,5	1,0	0,75	1,0	165
PG	Nutzgarten, Rasen	130	-	0	Befestigung, Wege, Terrassen	0,5	1,0	0,75	1,0	98
	Summe:	350								263

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschirmte Fläche

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

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

Aus der Berechnung ergibt sich ein **Kompensationsflächenäquivalent von 263** (Flächenbasis in m²).

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von 5 Stück hochstämmigen Obstbäumen.

Ein funktionaler Ausgleich im Sinne des Naturschutzes für die o.g. Eingriffe ist nicht möglich, da die Baumaßnahmen auf Dauer angelegt sind und insbesondere keine Flächen für Entseignungsmaßnahmen zu Verfügung stehen. Somit kommen Ersatzmaßnahmen in Betracht. Die Bewertung der Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Anpflanzung von 5 Obstbaum-Hochstämmen, StU 10-12 cm, Gemarkung Goldberg, Fl. 7, Flurstück 105/9	Garten, Wiese	Obstbäume	5*25 = 125	2	3	0,7	262

¹ Flächenbezeichnung

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl

⁵ LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernis werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen 3,0 für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Siedlungsrandbereich mit 70 % zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,7).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 262.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 263, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 262, Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

7.6. Beschreibung der Maßnahmen

Anpflanzung von Obstbäumen

In der gemeindeeigenen und durch den Vorhabenträger als Pachtland genutzten Nutzgarten- und Rasenfläche sind fünf Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Orientierung bei der Sortenauswahl dient nachfolgende Liste. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 10 m.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich entsprechend §1a (3) BauGB für Beeinträchtigungen durch den B-Plan. Ziel ist die Entwicklung alter Obstbäume als typische Nutzungsform im randstädtischen Bereich. Die unten aufgeführten Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege sind zu beachten.

Die Maßnahme erfolgt auf gemeindeeigener Fläche im sonstigen Gemeindegebiet. Sie wird den Eingriffen durch den B-Plan entsprechend § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Die Anpflanzung ist durch den Vorhabenträger spätestens in der auf die Erlangung der Rechtskraft des B-Plans folgenden herbstlichen Pflanzperiode auszuführen.

Pflanzenliste (Sortenauswahlliste):

Apfel	Boskoop rot, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Jonathan, James Grieve, Weißer Klarapfel
Birne	Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Bergamotte
Kirsche	Schattenmorelle, Große Schwarze Knorpel
Pflaume	Königin Viktoria, Buhlers Frühzwetsche

Anforderungen bei der Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen

Um die aufgeführten Entwicklungsziele der Maßnahmen zu erreichen, sind insbesondere die im folgenden genannten Anforderungen bei der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu beachten:

Baumpflanzungen (Obstbäume)

- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht,
- Baumscheibe (1 m²) mulchen (mit begleitender Stickstoffdüngung),
- Baumverankerung bei Pflanzung fachgerecht herstellen, regelmäßig überprüfen und nach Ende der Pflege entfernen,
- Verbissschutz mit Klappmanschette (bei Einzäunung nicht erforderlich),

- Fachgerechter Kronenschnitt während der Entwicklungspflege,
- Entwicklungspflege mindestens drei Jahre mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenz wuchs (Gras bzw. Stauden), Bewässerung bei anhaltender Trockenheit; Bewässerung in der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit mind. 100l/Baum und Bewässerungsgang kalkulieren,
- Abnahme bei Hochstämmen ohne Ausfall und ohne erhebliche Stamm- oder Kronenschäden, Nachpflanzen von Verlusten und geschädigten Bäumen,
- Pro Baum ist ein unversiegelter Wurzelraum von 12 m² freizuhalten.

Arten- und Biotopschutz / Baumschutz

Die in Kap. 7.4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen sind zwingend umzusetzen.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Wohn- und touristische Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Die Zustimmung der Anlieger zur Unterschreitung von Bebauungsabständen zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen sind vom Vorhabenträger vorzulegen.

Einwirkungen

Das Plangebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 105/5 und 112/ 1 der Gemarkung Goldberg, Flur 7, sind Privateigentum. Die einbezogene Teilfläche des Flurstückes 114 ist langfristig vom Vorhabenträger gepachtet.

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im VE-Plangebiet werden durch den Vorhabenträger realisiert.

Zur Sicherung der Umsetzung existiert der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 1.270 m²
Bauflächen gesamt	ca. 455 m²
• Baufeld 1	90 m ²
• Baufeld 2	145 m ²
• Baufeld 3	110 m ²
• Baufeld 4	110 m ²

befestigte Fläche gesamt	ca. 340 m²
• Plattenwege	210 m ²
• Terrassen	130 m ²
Grünflächen gesamt	ca. 475 m²
• Unbefestigte Zufahrt	70 m ²
• Garten	265 m ²
• Rasen	140 m ²

Goldberg, **16. Juni 2006**

gez. Wollschläger

Der Bürgermeister