

Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung an der Mühle“

gelegen südwestlich der Bergstraße am Ortsausgang nach Nevern,
umfassend die Flurstücke 27/4, 27/5, 27/6, 28/35, 28/36, 28/37, 28/38, 28/39, 28/40,
28/41, 28/42, 28/43, 28/44, 28/45, 28/46, 28/53 (teilw.) und 28/64 (teilw.)
der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

12.05.2014

Teil 1 - Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	14
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	16
2.5 Flächenbilanz	17
3. Ver- und Entsorgung	18
4. Bodenordnende Maßnahmen	21
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	21
6. Immissionsschutz	21
7. Sonstiges	22
Teil 2 – Umweltbericht	23

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 11.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohnbebauung an der Mühle“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, nordwestlich der Wohnbebauung Mühlenstraße bzw. südwestlich der Bergstraße einen weiteren Bauabschnitt für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten sowie Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung von vorhandener Wohnbebauung zu schaffen.

Die Realisierung der Bebauung in diesem Stadtgebiet Neuklosters ist grundsätzlich innerhalb mehrerer Bauabschnitte vorgesehen.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 22, Nr. 28 und Nr. 29 hat die Stadt Neukloster für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen der ehemaligen Lederfabrik und des Kleingartengebietes zwischen Bergstraße und Feldstraße bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung geschaffen. Inzwischen sind die Neubauflächen bebaut bzw. im Bereich der Bebauungspläne Nr. 28 und 29 zum größten Teil verkauft worden und es steht derzeit nur noch wenig Wohnbauland zur Verfügung. Der Bereich des privat erschlossenen Bebauungsplangebietes Nr. 32 wird ebenfalls bereits bebaut, so dass auch hier nur noch wenige Grundstücke zur Verfügung stehen. Die restlichen Gartenflächen der Kleingartenanlage sind noch intensiv genutzt und können nur langfristig gekündigt und zu Wohnbauland umgewidmet werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in Neukloster hält allerdings kontinuierlich an. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neuklostersee ist der weitere Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert. Auch aus diesen Gründen wird derzeit das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 35 mit dem Entwurf fortgeführt, um einen weiteren Bauabschnitt im Bereich der Kleingärten zu Wohnbauland umzuwidmen.

Mit der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 36 soll der nordwestliche Ortsrand von Neukloster zwischen Mühlen- und Bergstraße städtebaulich ergänzt und abgerundet werden. Daneben sollen für bereits bebaute Flächen Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen geschaffen werden.

Die zum ehemaligen Mühlenhof gehörende Scheune in der Mühlenstraße war zum Teil eingestürzt und wurde bereits abgerissen. Mit dem Abriss ist entlang des nördlichen Bereiches der Mühlenstraße und der Bergstraße eine freie Fläche, die zur Wohnbebauung geeignet ist, entstanden. Westlich anschließend bieten sich Flächen für eine ergänzende Bebauung nördlich des vorhandenen Weges an.

Die vorhandene Bebauung zwischen Mühlenstraße und Bergstraße besteht aus kleinen Doppelhäusern mit Nebenanlagen (ehemalige „Lehrerhäuser“), die nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Der Bebauungsplan soll hier Baurecht für eine bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Doppelhäuser bzw. eine Bebauung in zweiter Reihe schaffen.

Für das Plangebiet können hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung mehrere Bereiche unterschieden werden. Die Ziele im Bereich des ehemaligen Mühlenhofes und der vorhandenen ehemaligen „Lehrerhäuser“ stellen sich als Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sowie als Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB dar. Die planungsrechtliche Regelung kann hier analog zu § 13a BauGB beurteilt werden. Die ergänzende Bebauung im Westen des Plangebietes bezieht sich auf Flächen, die derzeit im Außenbereich liegen und für deren Bebauung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Gemeinde führt daher ein reguläres, zweistufiges Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 36 nach den §§ 2, 2a und 8 BauGB durch. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil der Begründung.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und auch Nachbargemeinden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Vorentwurf wurden die Planungsziele für den Bebauungsplan überprüft. Es erfolgte eine deutliche Reduzierung des Geltungsbereiches um die nordwestlich gelegenen Flächen, um Eingriffe auf eine große Fläche des geschützten Sandmagerrasens auszuschließen. Die damit verbundenen Änderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes sind unter Punkt 2.2 der Begründung dargestellt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 erfolgten die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die aufgrund der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Änderungen zwischen Entwurf und Satzung des Bebauungsplanes sind unter Punkt 2.2 der Begründung dargestellt. Es haben sich keine wesentlichen Änderungen für die Planung ergeben.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Neukloster. Es schließt sich nordwestlich an die Bebauung der Mühlen- und Bergstraße an. Es umfasst die Flurstücke 27/4, 27/5, 27/6, 28/35, 28/36, 28/37, 28/38, 28/39, 28/40, 28/41, 28/42, 28/43, 28/44, 28/45, 28/46, 28/53 (teilw.) und 28/64 (teilw.) der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster mit einer Geltungsbereichsgröße von rund 1,5 ha.



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: gaia.mv)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.2.1998 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung zwischen Bergstraße, Mühlenstraße und Straße „Zum Holzplatz“ sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Minimale Abweichungen bezüglich der Darstellungen für die westlichen Bereiche des Gebietes WA 5 bestehen aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 36 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt im Oktober 2013 durch das Vermessungsbüro Bauer, die topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Neukloster ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus im Tourismusentwicklungsraum und am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf mitgeteilt, dass durch die Umnutzung von Flächen Standortreserven in Anspruch genommen werden, ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird und somit sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Das Naturschutzgebiet (NSG – N 277) „Trollblumenwiese Neukloster“ (DE 2136-302) liegt nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 200 m zum nördlichen Rand des Plangebietes. Bestandteil dieses NSG ist das geschützte Biotop - FND "Trollblumenwiese" zwischen Nevern und Neukloster. Das gesetzlich geschützte Biotop „Alte Wiese bei Neukloster“ liegt westlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 65 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines nationalen oder internationalen Schutzgebietes.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet in der Stadt Neukloster bezieht Flächen am nordwestlichen Ortsrandbereich, mit den bebauten Flächen im Bereich der Berg- und Mühlenstraße sowie direkt daran nordwestlich angrenzende Flächen, ein.

Das Plangebiet kann hinsichtlich der Bestandssituation in folgende Bereiche gegliedert werden:

- die Flächen mit vorhandener Wohnbebauung entlang der Berg- und Mühlenstraße (Gebiete WA 1 und WA 2),
- die unbebaute Flächen an der Bergstraße (Gebiet WA 3),
- die Flächen entlang des vorhandenen nördlichen Abschnittes der Mühlenstraße im Bereich des alten Mühlenhofes (Gebiet WA 4) sowie
- die Flächen im nordwestlichen Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung (Gebiet WA 5).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, die Berg- und Mühlenstraße.

Die Grundstücke des Gebietes WA 1 sind über die Bergstraße und die Grundstücke des Gebietes WA 2 über die Mühlenstraße verkehrlich angebunden. Die Zufahrten zu den nördlichen Grundstücken erfolgen über den nördlichen Bereich der Mühlenstraße.

Die Bergstraße wurde in den Jahren 2012/ 2013 neu ausgebaut. Dabei wurden auch die Ver- und Entsorgungsmedien erneuert. Die Mühlenstraße stellt sich als unbefestigter Weg dar. Innerhalb des Plangebietes ist einseitig ein befestigter Gehweg vorhanden, der auch im nördlichen Bereich der Mühlenstraße verläuft und an die Bergstraße anbindet.

Diese beiden Gebiete sind städtebaulich durch die ehemaligen „Lehrerhäuser“ geprägt. Die Doppelhäuser mit steilen Satteldächern in den Farben rot, braun und anthrazit sind traufständig auf tiefen Grundstücken in den 1950er Jahren errichtet worden. Hinter den Hauptgebäuden finden sich Nebengebäude, die ebenfalls wie die Hauptgebäude als „Doppelhäuser“ errichtet wurden. Einige ursprüngliche Doppelhaushälften, mit jeweils etwa 70 m² Grundfläche, wurden durch Anbauten erweitert. Auf den Grundstücken wurden darüber hinaus in den letzten Jahrzehnten Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet. Die tiefen rückwärtigen Grundstücksflächen dienen als Hausgärten.

Auf der an der Bergstraße gelegenen Fläche (Gebiet WA 3) befindet sich eine alte Kleinkläranlage. Das Grundstück wird von Linden, die als Kopfbäume geschnitten sind, gesäumt.

Die Flächen nördlich der Mühlenstraße (Gebiet WA 4) gehören zum ehemaligen Mühlenhof. Die dort ursprünglich vorhandene Scheune war zum Teil eingestürzt und wurde bereits abgerissen. Die Flächen stellen sich nunmehr überwiegend als Brachflächen dar. Westlich gelegene Flächen werden als Hofflächen der Mühle mit Nebengebäuden genutzt oder sind als Rasenflächen ausgebildet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den nördlich gelegenen Bereich der Mühlenstraße. In diesem Straßenabschnitt befindet sich ein großer prägender Einzelbaum, eine Kastanie. Aktuell ist dieser Bereich mit Anbindung an die Bergstraße befahrbar. Der westliche Bereich dieses unbefestigten Wegeabschnittes dient auch als Zufahrt zu den Grundstücken im direkten südwestlichen Anschluss an Plangebiet. Wegebegleitend werden Flächen als Stellplätze genutzt, die durch Nadelgehölze begrenzt werden. Das südwestlich gelegene, bebaute Grundstück an der Straße „Zum Holzplatz“ wird auch über diese verkehrlich angebunden.

Die westlichen Flächen des Geltungsbereiches (Gebiet WA 5), im Anschluss an die vorhandene Bebauung, sind im Bestand als Rasenflächen, ruderalisierter Sandmagerrasen und als Sandmagerrasen anzusprechen. Auf diesen Flächen befinden sich Siedlungshecken aus heimischen und aus nichtheimischen Gehölzen sowie Einzelbäume - Laub- und Nadelgehölze unterschiedlicher Arten (z.B. Weißdorn, Traubekirsche, Ahorn, Birke, Kiefer, Fichten).

Das Geländeniveau in diesem Bereich fällt nach Westen ab. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 1,50 m.

Die Straße „Zum Holzplatz“ führt als unbefestigter Weg westlich am Plangebiet vorbei und bindet weiter nördlich an die Bergstraße an.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch eine lockere Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern charakterisiert. Diese Wohngebäude sind trauf- und giebelständig zu den Straßen angeordnet. Die Dachlandschaft ist durch rotfarbene, steilgeneigte Dächer geprägt. Nur im Südwesten an der Straße „Zum Holzplatz“ stehen einige Gebäude mit flachgeneigten Dächern sowie einem ausgebauten Kellergeschoss. Diese Gebäudetypen integrieren sich in die Topografie, die hier durch eine Hanglage gekennzeichnet ist.



Sogenannte „Lehrerhäuser“ in der Bergstraße



Flächen im Bereich des Mühlenhofes



Vorhandener Weg zur Erschließung von Grundstücken südwestlich des Plangebietes



Mühlenstraße

Nördlich außerhalb des Plangebietes liegen weitere Flächen des ehemaligen Mühlenhofes mit der alten denkmalgeschützten Mühle, wobei der Mühlenkopf jedoch abgenommen wurde und auf dem Grundstück liegt, sowie einer Vielzahl von Nebenanlagen. Im Norden dieser Flächen schließt sich der Bauhof der Stadt Neukloster an.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße bauliche Erweiterung von vorhandenen Wohngebäuden sowie für die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Neukloster geschaffen werden.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich wesentliche Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplanes ergeben.

Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen der Stellungnahmen auseinandergesetzt und insbesondere aufgrund der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege das Konzept des Bebauungsplanes überprüft. Mit dem Bebauungsplan wurde im Nordwesten ein geschützter Sandmagerrasen überplant. Ziel ist es nunmehr, nur noch einen Bereich zu überplanen, der bereits durch anthropogene Störungen vorbelastet ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Entwurf um die nordwestlich gelegenen Flächen reduziert. Mit dem neuen städtebaulichen Konzept entfallen im Vergleich zum Vorentwurf fünf Baugrundstücke, die Planstraße C sowie die südwestliche verkehrliche Anbindung an die Straße „Zum Holzplatz“. Der verbleibende, geringe Eingriff in den geschützten Sandmagerrasen soll durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Biotopes in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausgeglichen werden.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches um nordwestliche Flächen berücksichtigt die Stadt auch die Bedenken des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege. Laut Stellungnahme würde eine Bebauung dieser Flächen den landschafts- und ortsbildprägenden Charakter und dadurch den städtebaulichen Wert der Windmühle wesentlich reduzieren.

Hinweise vom Sachgebiet Bauordnung und Bauleitplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden durch die Stadt berücksichtigt. Ergänzungen der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachgestaltung von Nebenanlagen und Garagen wurden aufgenommen. Die rückwärtigen Baugrenzen im Gebiet WA 2 wurden geringfügig geändert.

Auch in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner wird die Breite der Planstraßen A und B von 7,25 m auf 6,50 m reduziert. Es werden nur wenige Grundstücke über diese Planstraßen verkehrlich erschlossen. Mit Gegenverkehr ist daher kaum zu rechnen. Neben der Mischverkehrsfläche von 4,75 m sind Grünstreifen bzw. Bankettbereiche mit Zufahrten zu den Grundstücken bzw. Garagen berücksichtigt. Die Empfehlung zum Ausbau der Mühlenstraße westlich des Gebietes WA 2 wurde ebenfalls geändert. Hier sind nunmehr eine Mischverkehrsfläche von 5,50 m Breite sowie innerhalb von Grünstreifen die beidseitige Anpflanzung von Einzelbäumen be-

absichtigt. Die ursprünglich dargestellten öffentlichen Parkplätze sowie ein einseitiger Fußweg entfallen.



Vorentwurf (Bearbeitungsstand 14.11.2013) mit Kennzeichnung der Fläche, die nun nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 36 ist.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich keine wesentlichen Änderungen für die Satzung des Bebauungsplanes ergeben.

Die Festsetzung zum einzuhaltenden Mindestabstand von 1 m von Garagen, Carports, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter zu den jeweiligen Nachbargrundstücken wird nach Diskussion in der Stadt gestrichen, um für die künftigen Bauherrn keine diesbezüglichen Restriktionen festzulegen.

Die Stadt Neukloster hat sich im Rahmen der Abwägung mit den Festsetzungen für die mögliche Bebauung im rückwärtigen Bereich der vorhandenen „Lehrerhäuser“ im Gebiet WA 1 und WA 2 beschäftigt. Nach nochmaliger Prüfung und aufgrund gleichlautender Anregungen der betroffenen Anwohner werden für die Gebiete WA 1 und WA 2 die Festsetzungen von abweichender in offene Bauweise geändert, so dass die Abstandsvorschriften der LBauO zu beachten sind und Erweiterungen der Bebauung in Abwägung der nachbarschaftlichen Schutzansprüche nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn möglich sind. Die zulässige Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird entsprechend in nur zulässige Doppelhäuser geändert. Dies entspricht auch vorliegenden Bauanträgen an der Mühlenstraße, die eine Erweiterung des Vorderhauses durch einen Anbau vorsehen und keinen Neubau in 2. Reihe.

Die maximale Firsthöhe für die zulässige rückwärtige Bebauung im Gebiet WA 1 wird entsprechend den Anregungen der Anwohner der Bergstraße auf 4,0 m reduziert. An

der Mühlenstraße bleibt die Festlegung von 7,50 allerdings bestehen, da Bauanträge mit Anbauten über 4,0 m Höhe bereits genehmigt wurden. Zusätzlich wurde in den Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass die Fassaden und Dächer eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten sind.

Zum Schutz der vorhandenen zu erhaltenden Kastanie in der Mühlenstraße wird durch die festgesetzten Baugrenzen ein ausreichender Abstand berücksichtigt. Innerhalb des Kronentraufbereiches wird die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen. Die Errichtung von Zäunen mit Streifenfundamenten ist unzulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Baugebiete des Plangebietes werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Gemäß der Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Bestandssituation kann das Plangebiet auch bezüglich der Planungsziele unterteilt werden:

- Ziel für die Flächen mit vorhandener Wohnbebauung entlang der Berg- und Mühlenstraße (Gebiete WA 1 und WA 2) ist die Schaffung von Möglichkeiten für eine zeitgemäße bauliche Erweiterung der ehemaligen „Lehrerhäuser“.
- Ziel innerhalb der unbebauten Fläche an der Bergstraße (Gebiet WA 3) ist eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung, die sich gestalterisch in die Umgebung einfügt.
- Für die Flächen im Bereich des alten Mühlenhofes (Gebiet WA 4) soll eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Innenbereichsflächen vorbereitet werden.
- Die Flächen im nordwestlichen Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung, (Gebiet WA 5), sollen einer ergänzenden Wohnbebauung dienen, für die ein großzügiger Gestaltungsspielraum gesehen wird; diese Flächen werden dem Außenbereich zugeordnet; die entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 stehen die Sicherung des baulichen Bestandes der ehemaligen „Lehrerhäuser“ sowie die Regelung zur zeitgemäßen baulichen Erweiterung dieser Wohnbebauung im Vordergrund.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund des Bestandes bestimmt. Ziel der Stadt ist der Erhalt der Kubatur der ehemaligen „Lehrerhäuser“ als Doppelhäuser und damit der prägenden städtebaulichen Struktur. Daher wurden eingeschossige Gebäude mit maximalen Firsthöhen von 8,50 m, maximalen Traufhöhen von 4,00 m sowie mit ausschließlich zulässigen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 40 und 45° festgesetzt. Auch die Hauptfirstrichtung wird entsprechend dem Bestand traufständig zur Berg- und Mühlenstraße definiert.

Mit dem Bebauungsplan werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen die vorhandenen „Lehrerhäuser“ in ihrem Bestand gesichert. Die Baulinien und Baugrenzen werden jeweils gemäß der bestehenden Hausgrundfläche festgesetzt. Die vorhandene Bauflucht wird durch die Festsetzung von Baulinien zur Berg- und Mühlenstraße gesichert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind die Baugrenzen großzügiger gefasst. Sie umschließen auch die vorhandenen Nebenanlagen. Mit dieser Festsetzung der überbaubaren Fläche werden Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung geschaffen.

Das nordwestlich bestehende Doppelhaus liegt im Vergleich zu den übrigen „Lehrerhäusern“ weiter zurückgesetzt von der Mühlenstraße. Mit dieser Gebäudeanordnung sollte vermutlich der Blick zur Mühle freigehalten werden. Durch die zurückgesetzte Gebäudestellung ergibt sich unter Beachtung der grundsätzlichen Abstände zum privaten Hausgarten eine geringere überbaubare Fläche im Vergleich zu den übrigen Grundstücken. Die Stadt sieht dennoch den Gleichheitsgrundsatz beachtet. Auch für diese Grundstückseigentümer bestehen Möglichkeiten zur Erweiterung bzw. für eine Neubebauung.

Die neuen baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich sollen jedoch im Vergleich zu den Hauptgebäuden in ihrer Gebäudehöhe untergeordnet errichtet werden. Daher wird hier die maximale Firsthöhe für das Gebiet WA 1 an der Bergstraße mit 4,00 m und für das Gebiet WA 2 in der Mühlenstraße mit 7,50 m bestimmt. Weitere Vorgaben, z.B. zu den zulässigen Vollgeschossen oder Dachneigungen, werden nicht getroffen. Die Stadt Neukloster überlässt dem künftigen Bauherrn damit einen großzügigen Gestaltungsspielraum, der z.B. einen zweigeschossigen, modernen Anbau an das Vorderhaus zulässt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Beachtung der vorhandenen und der möglichen Erweiterung der Bebauung in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit 0,35 festgesetzt. Die GRZ ist für den bebaubaren Bereich etwas höher anzusetzen, da die hinteren als Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile nicht in die GRZ-Berechnung einfließen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen, Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nur Doppelhäuser zulässig. Für diese Bereiche gilt ebenfalls die offene Bauweise. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung sind zu beachten und Erweiterungen der Bebauung sind in Abwägung der nachbarschaftlichen Schutzansprüche nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn möglich.

Innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen sollen die vorhandenen Hausgärten gesichert werden. In den daher festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Somit wird ein Zusammenwachsen der Bebauung zwischen den Gebieten WA 1 und WA 2 verhindert. Die Stadt hat die rückwärtigen privaten Grundstücksflächen als private Grünflächen festgesetzt, um auch visuell im Bebauungsplan zu verdeutlichen, dass an dieser Stelle die bestehenden Hausgärten als große zusammenhängende Grünfläche erhalten werden müssen. Sie übernehmen als Grünzug, der frei von baulichen Anlagen gehalten werden soll und somit auch positive Wirkung im Ortsbild hat, eine wichtige städtebauliche Funktion und sichern gesunde Wohnverhältnisse im Quartier. Die Stadt nutzt mit der Festsetzung der Hausgärten gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV die Möglichkeit, „eigene“ Planzeichen zu

entwickeln, sofern dies für die eindeutige Darstellung des Planinhaltes erforderlich ist.

Die Flächen des Gebietes WA 3 und des Gebietes WA 4 beziehen sich auf den ehemaligen Mühlenhof. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bergstraße sowie über den nördlich gelegenen Abschnitt der Mühlenstraße.

Die künftige Bebauung soll sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Daher werden für diesen Bereich ebenfalls eingeschossige Gebäude mit maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (4,00 m bzw. 8,50 m) festgesetzt. Ziel für diesen Bereich ist die ausschließliche Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäusern.

Die künftige Bebauung direkt an der Bergstraße im Gebiet WA 3 ist nur mit Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° zulässig und muss traufständig zur Bergstraße ausgerichtet sein. Damit fügt sich diese Neubebauung in die bestehende traufständige Gebäudeausrichtung entlang der Bergstraße ein. Drei vorhandene Linden parallel zur Bergstraße, die als Kopfbäume ausgebildet sind, werden zum Erhalt festgesetzt. Möglichkeiten zur verkehrlichen Erschließung des Grundstückes bestehen im südlichen Bereich mit Anbindung an die Bergstraße.

Für die künftigen Gebäude im Gebiet WA 4 werden bezüglich der Hauptfirstausrichtung keine Vorgaben getroffen. Dies ist hier aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. Auch bezüglich der Dachformen bestehen für die künftigen Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten. Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig. Somit können neben Wohngebäuden mit steil geneigten Dächern auch Gebäude als Bungalow entstehen.

Die vorgesehene Bebauung im Gebiet WA 5 soll den nordwestlichen Ortsrand von Neukloster städtebaulich abrunden. Die verkehrliche Erschließung soll durch Ausbau des vorhandenen Weges erfolgen.

In der Ortsrandlage des Gebietes WA 5 kann sich die Stadt Neukloster im Vergleich zu den übrigen Baugebieten neben „klassischen“ Einfamilienhäusern mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auch Gebäude in zeitgenössischer Architektur („Bauhaus-Stil“) oder mit Staffelgeschossen und mit flach geneigten Dächern vorstellen. Zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollen jedoch ausgeschlossen werden.

Daher werden zwei zulässige Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe von maximal 8,50 m festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen: bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° sowie bei zweigeschossigen Gebäuden von 0° bis 25° zulässig.

Im nördlichen Übergang zum Sandmagerrasen sind die Anpflanzung einer Hecke sowie der Erhalt von Einzelbäumen beabsichtigt.

Um eine unangemessene Verdichtung am Ortsrand zu vermeiden, werden für die Gebiete WA 3, WA 4 und WA 5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine ausschließlich offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen, die einen Abstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen einhalten, be-

stimmt. Die Tiefe der Baufelder liegt i.d.R. bei 15 m. Damit besteht für künftige Bauherrn ein Spielraum, um die künftigen Gebäude zu errichten.

Zum Schutz der vorhandenen Kastanie in der Mühlenstraße werden die Baugrenzen erst in einem Abstand von 1,50 m zur Kronentraufe festgesetzt. Innerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereichs sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Innerhalb des Kronentraufbereiches sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die Errichtung von Zäunen mit Streifenfundamenten ist unzulässig.

Die vorgeschlagenen Grundstückspartellen in den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5 haben Größen zwischen etwa 700 m² und 800 m². Sie sind in der Planzeichnung mit der in Aussicht genommenen Grundstücksteilung dargestellt. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Berücksichtigung der im räumlichen Umfeld üblichen Grundstücksgrößen wurden daher Mindestgrundstücksgrößen von 650 m² für Einzelhäuser festgesetzt.

Für die Bestimmung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen in den Gebieten WA 1 bis WA 5 gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Die Bezugspunkte, als mittlere Höhe des anstehenden Geländes innerhalb der Baugrenzen, wurden aufgrund der vermessenen Geländehöhenpunkte grundstücksbezogen ermittelt. Damit sichert die Stadt, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandene Geländesituation einfügen.

Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerks mit dem äußeren Punkt des Daches, also der Dachaußenhaut.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 1,0 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

Die Veränderung von Geländehöhen wird u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich. Durch diese Bodennivellierung können Böschungen bis zu 1 m entstehen. Erdwälle, als Aufschüttungen, z.B. als hintere und seitliche Grundstückseinfriedung, sind ebenfalls nur bis zu 1,00 m zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete des gesamten Plangebietes ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Erschließungsflächen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlicher Verlängerung.

Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherrn hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen und Stellplätze. Aus städtebaulichen Gründen wird der Vorgartenbereich für eine Grüngestaltung freigehalten, um das Ortsbild zu schützen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarkeitsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aktuell gibt es technisch Anlagen, die vermutlich den Lärmrichtwert für Wohngebiete einhalten und auch visuell eine geringere Störwirkung entfalten könnten. Die Stadt schließt dennoch diese Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich aus, um Konflikte innerhalb es Gebietes zu vermeiden. Einzelne Kleinwindkraftanlagen wären vermutlich verträglich, wenn jedoch jeder Grundstückeigentümer eine solche Anlage errichtet, ist in der Summe eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder eine Beeinträchtigung durch Lärm nicht auszuschließen.

Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Stadt möchte mit diesen Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand von Neukloster gewährleisten.

Innerhalb der Vorgärten parallel zur Planstraße B sind auf den straßenbegleitenden Grundstücken Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen getroffen worden. Weitere Anpflanzungen von Einzelbäumen sind im Bereich der Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Baumanpflanzungen und die Gestaltung der Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und lockern das Ortsbild auf.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden.

Für Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude sowie von Garagen sind daher nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch begrünte Dächer und Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 15° dürfen auch mit grauen, schwarzen Dachbahnen oder mit grauem, vorbewittertem Zinkblech eingedeckt sowie als begrünte Dächer gestaltet werden.

Zulässig ist bei Dächern ebenso die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder für Anlagen der Solarthermie. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind

außerdem zulässig, wenn sie Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Vertikale Hauswandanlagen sind bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

Fassaden sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder als Holzfassaden auszuführen. Bei der Herstellung von Holzfassaden ist die Verwendung von sogenannten Blockbohlen unzulässig. Die Holzfassaden sind somit ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/ oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher im Raum Süddeutschlands ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden. Gebäude mit Holzfassaden, wie z.B. sogenannte „Schwedenhäuser“, sind mittlerweile weit verbreitet und sollen daher auch in der Ortslage möglich sein. Bezüglich der Farbwahl für Fassaden will die Stadt keine engen Vorschriften erlassen, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen.

Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Fassaden und Dächer einheitlich in Material und Farbe auszuführen. Dach Somit wird die gestalterische Einheit eines Doppelhauses sichergestellt.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als heimische Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Straßenseiten beträgt 1,20 m.

Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind nicht zulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig, da diese Anlagen als ortsbildstörend anzusehen sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur mit begrünter Böschung oder mit Stützmauern nur als Natursteinmauern zulässig. Damit werden insbesondere für den westlichen Bereich (Gebiet WA 5) im Übergang zum freien Landschaftsraum die Belange zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes beachtet.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet im Nordwesten von Neukloster erstreckt sich auf Flächen zwischen Bergstraße und Mühlenstraße bzw. Straße „Zum Holzplatz“. Die Bergstraße führt weiter in Richtung Nevern. Die Straße „Zum Holzplatz“ führt westlich am Plangebiet vorbei und bindet über einen Feldweg weiter im Norden an die Bergstraße an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit und auch künftig über diese vorhandenen Straßen und Wege (Berg- und Mühlenstraße), die als Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Für die vorhandenen Straßen und Wege ist künftig ein Ausbau vorgesehen. Die Empfehlungen zum Ausbau der Straßen sind Bestandteil der Planzeichnung.

Für die Grundstücke des Gebietes WA 1 sowie für das Gebiet WA 3 ist die Erschließung über die Bergstraße vorgesehen. Die Bergstraße wurde in den Jahren 2012/2013 neu ausgebaut.

Die Gebiete WA 2, WA 4 und WA 5 werden über die Mühlenstraße angebunden. Die vorhandene Mühlenstraße ist ein unbefestigter Sandweg, jedoch teilweise mit einseitig gepflastertem Gehweg. Die vorhandene Mühlenstraße wird in den Abschnitt westlich des Gebietes WA 2 und in den nördlichen Bereich (Planstraßen A und B) gegliedert.

Für den Bereich westlich des Gebietes WA 2 wird der Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m für alle Verkehrsteilnehmer sowie beidseitigen Grün- und Bankettstreifen empfohlen. Innerhalb dieses Straßenraumes sollen beidseitig Einzelbäume angepflanzt werden. Die Lage der Einzelbäume wird entsprechend der vorhandenen Zuwegungen und Zufahrten zu den Grundstücken bestimmt und kann im Zuge der Erschließung noch geringfügig abweichen. Aufgrund der vorhandenen Flurstücksteilung und der damit verbundenen, aktuellen Nutzung stehen für den Ausbau der Mühlenstraße Flächen in einer Breite von 9,50 m bis 10,0 m zur Verfügung.



Die Planstraße B umfasst die Flächen in Richtung Bergstraße. Die Verkehrsfläche ist in einer Breite von 6,50 m festgesetzt.

Im Übergang zur Bergstraße soll der anschließende Straßenabschnitt nur als Fußweg genutzt werden. Damit berücksichtigt die Stadt die vorhandene ortsbildprägende Kastanie. Der Kronentraufbereich soll von einer weiteren Befahrung mit Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Die Stadt trifft Regelungen um die Befahrung grundsätzlich auszuschließen. Lediglich das nördliche Grundstück (Flurstücke 27/4 und 28/40) im Gebiet WA 1 darf ausnahmsweise, wie auch aktuell im Bestand, über diese Flächen verkehrlich erschlossen werden.

Kastanie im nördlichen Bereich der Mühlenstraße

Die Planstraße A umfasst die Flächen, die aktuell bereits als Zufahrtsweg zu den südlich des Plangebietes gelegenen Grundstücken genutzt werden. Zum Ausbau ist eine Verkehrsfläche von 6,50 m Breite festgesetzt.

Für die Planstraßen A und B soll die Verkehrsfläche für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer insgesamt 4,75 m als Mischverkehrsfläche betragen. Über die beidseitigen Bankettbereiche von 0,75 m bzw. 1,00 m erfolgt auch die befestigte Zufahrt zu den privaten Grundstücken bzw. zu den Garagen südlich des Geltungsbereiches. Zur Aufwertung des Straßenraumes wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Einzelbaum anzupflanzen ist.

Die Anlage von separaten Fußwegen ist aus Sicht der Stadt innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich, da diese Straßen lediglich den Anliegerverkehr aufnehmen und keine Durchfahrtfunktionen haben. Daher sind Mischverkehrsflächen und ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind ebenso wie weitere Besucherstellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Die Grundstücke sind groß genug, um die erforderlichen Stellplätze herzustellen. Es sind keine öffentlichen Parkplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die aktuelle Zufahrt zu den Garagen auf dem Mühlengelände nördlich des Plangebietes erfolgt über Flächen, die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Somit entfällt diese südliche Anbindung. Die Zufahrt auf das Mühlengelände und damit auch zu den Garagen ist über die vorhandene Anbindung an die Bergstraße gesichert.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 beträgt rund 1,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung		Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete		10.600 m ²
WA 1	3.200 m ²	
WA 2	3.000 m ²	
WA 3	690 m ²	
WA 4	2.210 m ²	
WA 5	1.500 m ²	
Verkehrsflächen		1.940 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	1.600 m ²	
Fußweg	340 m ²	
Grünfläche, privat		2.600 m ²
Plangebiet		15.140 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Bergstraße und in der Mühlenstraße. Im Zusammenhang mit dem Ausbau 2012 der Bergstraße wurden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Für die von den Trägern der Ver- und Entsorgung übermittelten und in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Leitungsbestände wird keine Gewähr übernommen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser sollte gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes zum Vorentwurf über den Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Bergstraße und in der Mühlenstraße erfolgen. Eine vorhandene Wasserleitung ragt vom Mühlengrundstück aus gesehen in einen Bereich der Gebiete WA 3 und WA 4. Diese ist im Zuge der Erschließung umzuverlegen bzw. zurückzubauen und daher als künftig entfallend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ein Teil einer Versorgungsleitung verläuft im Gebiet WA 2 parallel zur Mühlenstraße. Der Leitungsverlauf wird in der Planzeichnung gemäß den Bestandsunterlagen dargestellt. Die Sicherung der Leitung erfolgt durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgers.

Die übrigen vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßen bzw. handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Eine Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird nicht erforderlich.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Mit dem Wehrführer der Stadt Neukloster fand ein Gespräch zur Klärung der Sicherung von Löschwasser für das Gebiet des Bebauungsplanes statt. In Neukloster ist insgesamt ein gut ausgebautes Hydrantennetz vorhanden.

Die Erstbrandbekämpfung erfolgt durch das Tankfahrzeug der Feuwehr mit 2500 l Fassungsvermögen. Die Bereitstellung von weiterem Löschwasser muss über die vorhandenen Unterflurhydranten in der Bergstraße/ Mühlenstraße und in der Mühlenstraße erfolgen. Laut Aussagen des Wehrführers entspricht der vorhandene

Leitungsdurchmesser DN 80er einer Löschwassermenge von 48 m³/h, der von behördlicher Seite gefordert wird. Die Versorgung erfolgt über Ringleitungen im Bereich Feldstraße/Bergstraße. Die Bereitstellung von Löschwasser ist für das Plangebiet gesichert.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanäle in der Bergstraße wurden im Rahmen der abgeschlossenen Ausbau- und Sanierungsarbeiten erneuert. Auch in der Mühlenstraße sind Abwasserleitungen vorhanden.

Die neuen Grundstücke sind gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes zum Vorentwurf an die vorhandene Leitung in der Mühlenstraße anzubinden. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die Kläranlage Neukloster. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle des Zweckverbandes befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßen bzw. handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Eine Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird daher nicht erforderlich.

Das Regenwasser der bebauten Grundstücke innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 wird auf den jeweiligen Grundstücken selbst abgeleitet, d.h. es wird versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt. Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser in den Bereichen der Neubebauung ist ebenfalls auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Durch anstehende Sandböden wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung möglich ist. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Höfe in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Grundsätzlich ist innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a eine Versickerung des Wassers von Verkehrsflächen nicht zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen im Plangebiet soll jedoch vor Ort über Rigolensysteme versickert werden. Die Ausnahmegenehmigung für eine Versickerung wird durch die Stadt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gestellt.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Bergstraße und Mühlenstraße verlegt sind. Die Leitungen der e.dis AG verlaufen überwiegend und der Deutschen Telekom ausschließ-

lich innerhalb der öffentlichen Straßen bzw. umfassen Hausanschlussleitungen und sind daher nicht in die Planzeichnung aufgenommen. Auf den künftigen privaten Grundstücken (Gebiete WA 3 und WA 4) liegen teilweise Niederspannungsleitungen (auch zur Erschließung des Mühlengeländes), die im Zuge der Erschließung umzuverlegen sind. Die Leitungsbereiche sind in der Planzeichnung als künftig entfallend dargestellt.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem in der Bergstraße sowie in der Mühlenstraße sind gegeben. Die vorhandenen Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Straßen sind nicht in die Planzeichnung aufgenommen. Innerhalb des künftigen Gebietes WA 4 verläuft eine Niederdruckgasleitung von der Mühlenstraße zur Mühle. Diese Leitung ist im Zuge der künftigen Erschließung umzuverlegen und ist daher als künftig entfallend in den Bebauungsplan. Des Weiteren befinden sich im Bereich der Gebiete WA 4 und WA 5 stillgelegte Leitungen, die auch nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen wurden. Diese sind im Zuge der Erschließung der Grundstücke zurückzubauen und daher als ebenfalls als entfallend in der Planzeichnung dargestellt.

Eine weitere stillgelegte Leitung befindet sich parallel zum nördlichen Abschnitt der Mühlenstraße in den Randbereichen der privaten Grundstücke.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten. Es sind frühzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu führen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Bergstraße und Mühlenstraße gesichert.

Durch den festgesetzten Fußweg ist eine grundsätzliche Befahrung für einen Bereich zwischen Mühlen- und Bergstraße nicht vorgesehen. Zwei künftige Grundstückseigentümer im Bereich des Gebietes WA 4 müssen die Müllbehälter am Tag der Entsorgung am festgesetzten Abfallbehältersammelplatz zur Abholung bereitstellen. Ebenso ist eine Einfahrt für das Müllfahrzeug in die Planstraße A nicht beabsichtigt. Die Bereitstellung der Müllbehälter am festgesetzten Abfallbehältersammelplatz muss ebenfalls durch die Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung erfolgen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Bereich des Gebietes WA 3, direkt an der Bergstraße, ist eine alte Kleinkläranlage vorhanden. Diese soll im Rahmen der Erschließung des Grundstückes zurückgebaut werden. Die anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-

Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 36 sind bodenordnende Maßnahmen für den Bereich der Neubebauung (Gebiete WA 3, WA 4 und WA 5) erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in städtischem sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Neukloster. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Neukloster hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Autobahn A 20 und der Bergstraße, der Mühlenstraße und der Straße „Zum Holzplatz“ als mögliche Lärmquellen auf das Plangebiet einwirkt.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärm-Richtlinie des LUNG vom Juni 2012 zeigen auf, dass der durch die A 20 verursachte, nachts kritische Lärmwert - Isophone von 45 db(A) - ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Tagsüber verläuft die für Allgemeine Wohngebiete gemäß den gesetzlichen Vorschriften relevante 55 dB(A) – Isophone ca. 700 m nordwestlich des Plangebiets. Demnach sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch die A 20 zu befürchten.

Auf der Bergstraße werden durch die Planung nur geringfügige zusätzliche Verkehre verursacht. Die Bergstraße ist eine Anliegerstraße mit einer untergeordneten Verbindungsfunktion nach Nevern. Das Verkehrsaufkommen ist gering, so dass auch hier von keiner Überschreitung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.

Die Mühlenstraße sowie die Straße „Zum Holzplatz“ sind ebenfalls nur Anliegerstraßen. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind als gering einzuschätzen, so dass auch hier eine Überschreitung der Lärmpegelbereiche nicht zu erwarten ist.

Die ehemalige Hausmülldeponie Nevern befindet sich nordwestlich des Plangebietes am Ortsrand von Neukloster. Die Anlage wurde auf Dauer geschlossen, abgedeckt und rekultiviert. Sie wird regelmäßig überwacht, so dass eine Gefährdungssituation ausgeschlossen werden kann. Gemäß der Anordnung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (ehemals Staatliches Amt für Umwelt und Natur) von Juni 1996 zur Rekultivierung, Sicherung der Nachsorge der ehemaligen Siedlungsabfalldéponie „Nevern“ wurde ein Kontroll- und Überwachungsprogramm festgelegt, das jährlich durchzuführen ist. Damit wird sichergestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen von Boden, Wasser oder Luft frühzeitig erkannt werden. Für das Plangebiet sind demnach keine Beeinträchtigungen durch unzulässige Immissionen vorhanden.

Eine saisonal betriebene Getreidetrocknungsanlage im Nordosten von Neukloster liegt außerhalb des schädlichen Einflussbereichs des Bebauungsplanes Nr. 36.

Nördlich des Plangebietes und nördlich des angrenzenden Flurstückes mit der denkmalgeschützten Mühle liegt der Bauhof der Stadt Neukloster. Aus Sicht der Stadt Neukloster sind durch das Betreiben des Bauhofes, der vornehmlich als Lagerplatz dient und daher nur gelegentlich befahren wird, keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten. Außerdem liegt das Plangebiet in einer Entfernung von mindestens 50 m und wird durch die Bebauung auf dem Mühlengelände abgeschirmt.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelastungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

7. Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einzeldenkmal „Mühle“ (Nr. 1635 der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg). Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG durch die zuständige Behörde. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde die Anforderungen zum Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Mühle bereits ausreichend beachtet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Teil 2 - Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	24
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	25
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	30
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	32
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	33
2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz und Bewertung	33
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	48
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	48
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	49
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	49
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	50
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	50
2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	50
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	50
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	51
2.3.1 Schutzgut Mensch	51
2.3.2 Schutzgut Flora und Fauna und Artenschutz	51
2.3.3 Schutzgut Boden	52
2.3.4 Schutzgut Wasser	52
2.4 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz	52
2.4.1 Eingriffsdarstellung	53
2.4.2 Eingriffsminderung	55
2.4.3 Mittelbare Eingriffswirkung	55
2.4.4 Ausgleichsmaßnahmen	57
3. Zusätzliche Angaben	59
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	59
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	59
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	59



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
ADOLPHI · ROSE

Gutshaus Kahlenberg
23992 Kahlenberg
bei Wismar

Tele. 038422-58635
Fax 038422-58637

e-mail:
Adolphi.Rose@t-online.de

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat am 11.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Wohnbebauung an der Mühle" beschlossen.

Mit Hilfe des Planverfahrens sollen für das Gelände zwischen der Bergstraße, der Mühlenstraße und der Straße „Zum Holzplatz“ eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und Baurecht für Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 36 stellt die Ergänzung und Abrundung der städtebaulichen Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes der Stadt Neukloster dar.

Das Plangebiet im Norden des Stadtgebietes von Neukloster wird im Nordosten durch die Bergstraße, im Südwesten von der Straße „Zum Holzplatz“ im Nordwesten vom ehemaligen Mühlengehöft mit der angrenzenden beweideten Koppel und im Südosten durch das vorhandene Wohngebiet zwischen der Bergstraße und der Straße „Zum Holzplatz“ begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes müssen in Bezug auf die planungsrechtliche Beurteilung verschiedene Flächen unterschieden werden. Im Bereich des ehemaligen Mühlenhofes und im Wohngebiet der vorhandenen sogenannten Lehrerhäuser zwischen der Bergstraße und Mühlenstraße sollen Brachen nutzbar gemacht und Flächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB verdichtet werden. Planungsrechtlich können diese Teilflächen des Plangebietes analog zu § 13a BauGB beurteilt werden.

Die ergänzende Bebauung im Westen des Plangebietes bezieht sich auf Flächen, die derzeit im Außenbereich liegen und für deren Bebauung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Stadt Neukloster führt deshalb für das Plangebiet ein reguläres, zweistufiges Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 36 nach den §§ 2, 2a und 8 BauGB durch. Der Umweltbericht wird deshalb separater Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohnbebauung an der Mühle“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha. Die überplante Fläche im Außenbereich nimmt davon eine Größe von ca. 0,15 ha ein.

Das Büro ADOLPHI – ROSE Landschaftsarchitekten in Kahlenberg bei Wismar wurde vom Büro Stadt- und Regionalplanung, Wismar, mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan beauftragt.

Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom planenden Büro Stadt- und Regionalplanung vom 19.02.2014, auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüro Bauer, Wismar, vom Oktober 2013, wurden mit Erhebungen vor Ort komplettiert.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V, 08/ 2003,
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 09/ 2008,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 08/ 2011,
- Bundesnaturschutzgesetz, BNatschG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154),
- Naturschutzausführungsgesetz M-V, NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395),
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 3/1999,
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung, 03/ 2010,
- Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stadt Neukloster, am Neuklostersee gelegen, wird als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis entwickelt.

Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbe- reich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus im Tou- rismuseentwicklungsraum und am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland.

Die Stadt verfügt seit 1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet Wohnbauflächen ausweist.

Die Stadt Neukloster sieht den Bebauungsplan Nr. 36 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung an der Mühle“ soll ein Allgemeines Wohngebiet im Nordwesten des Stadtgebietes von Neukloster zur Errichtung von Eigenheimbebauung mit der notwendigen Erschließung entwickelt werden.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan legt eine Bestandserfassung zum gesamten Plangebiet und den Flächen am Mühlenberg, außerhalb des Plangebietes, vor. Die Einschätzungen zu Eingriff und Ausgleich beschränken sich auf die eingriffsrelevan- ten Flächen, für die Flächen, die im derzeitigen Außenbereich überplant werden.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet ist Teil des nordwestlichen Territoriums der Stadt Neukloster. Das Gelände an der Mühlenstraße war im nordöstlichen Abschnitt Teil des ehemaligen Mühlenhofes. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist Teil des Mühlenberges, ei- ner sandigen Kuppe, auf deren höchster Stelle gegen Ende des 19. Jh. eine Hollän- der- Windmühle errichtet worden ist. Das eigentliche Mühlengrundstück mit Mühle und angebautem Wirtschaftsgebäude und ein Wohnhaus an der Bergstraße begren- zen das Plangebiet unmittelbar. Die Galerie- Holländermühle steht unter Denkmal- schutz.

Eine Scheune des Mühlenhofes ist wegen Baufälligkeit im Frühjahr 2013 abgerissen worden. Hinter der Einfahrt von der Bergstraße hat sich im Bereich des ehemaligen Hofes eine große alte Kastanie erhalten. Die übrigen, verbliebenden kleinen Schup- pen und ein Gartenhaus des Hofgeländes sind desolat und nicht erhaltenswert.

Das Plangebiet wird durch die Bergstraße und die Mühlenstraße erschlossen. Die Mühlenstraße ist bislang unbefestigt und wird an der Süd- bzw. Ostseite von einem mit Betonplatten befestigten Fußweg begleitet.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an einen unbefestigten Weg, der den Mühlenberg begrenzt und im Norden an die Bergstraße anschließt.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße bauliche Erweiterung von vorhandenen Wohngebäuden sowie für die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Neukloster geschaffen werden.

Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes auseinandergesetzt und insbesondere aufgrund der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege das Konzept des Bebauungsplanes überprüft. Mit dem Bebauungsplan wurde im Nordwesten ein geschützter Sandmagerrasen überplant. Ziel ist es nunmehr, nur noch einen Bereich zu überplanen, der bereits durch anthropogene Störungen vorbelastet ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die nordwestlich gelegenen Flächen reduziert. Mit dem neuen städtebaulichen Konzept entfallen im Vergleich zum Vorentwurf fünf Baugrundstücke, die Planstraße C sowie die südwestliche verkehrliche Anbindung an die Straße „Zum Holzplatz“.

Der verbleibende Eingriff in den geschützten Sandmagerrasen soll durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Biotopes in unmittelbarer Benachbarung zum Plangebiet ausgeglichen werden.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches um nordwestliche Flächen berücksichtigt die Stadt auch die Bedenken des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege. Laut Stellungnahme würde eine Bebauung dieser Flächen den landschafts- und ortsbildprägenden Charakter und dadurch den städtebaulichen Wert der Windmühle wesentlich reduzieren.

Die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt seit dem 23.04.2014 vor. Die Anregungen und Hinweise der Fachbehörden sind in den vorliegenden Satzungsbeschluss zum Umweltbericht zum Bebauungsplan eingegangen.

Die Eingriffswirkungen in die angrenzende freie Landschaft wurden nunmehr in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt. Die Wirkzonen werden in der Karte auf Seite 41 (Lageplan – Bestand mit Planung und Ausgleichsmaßnahmen) dargestellt und die Biotoptypen ab Wertestufe 2 in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz aufgenommen.

Angaben zur Baumkompensation werden ergänzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Baugebiete des Plangebietes werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Gemäß der Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Bestandssituation kann das Plangebiet auch bezüglich der Planungsziele unterteilt werden:

- Ziel für die Flächen mit vorhandener Wohnbebauung entlang der Berg- und Mühlenstraße (Gebiete WA 1 und WA 2) ist die Schaffung von Möglichkeiten für eine zeitgemäße bauliche Erweiterung der ehemaligen „Lehrerhäuser“.
- Ziel innerhalb der unbebauten Fläche an der Bergstraße (Gebiet WA 3) ist eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung, die sich gestalterisch in die Umgebung einfügt.
- Für die Flächen im Bereich des alten Mühlenhofes (Gebiet WA 4) soll eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Innenbereichsflächen vorbereitet werden.
- Die Flächen im nordwestlichen Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung (Gebiet WA 5) sollen einer ergänzenden Wohnbebauung dienen, für die ein großzügiger Gestaltungsspielraum gesehen wird.
Diese Flächen werden dem Außenbereich zugeordnet. Die Planungsabsichten der Wohngebietsfläche WA 5 sind damit eingriffsrelevant. Die Eingriffs- und Ausgleichs- Bilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 stehen die Sicherung des baulichen Bestandes der ehemaligen „Lehrerhäuser“ sowie die Regelung zur zeitgemäßen baulichen Erweiterung dieser Wohnbebauung im Vordergrund.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund des Bestandes bestimmt. Ziel der Stadt ist der Erhalt der Kubatur der ehemaligen „Lehrerhäuser“ als Doppelhäuser und damit der prägenden städtebaulichen Struktur. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind die Baugrenzen großzügiger gefasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Beachtung der vorhandenen und der möglichen Erweiterung der Bebauung in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit 0,35 festgesetzt. Die vorhandenen Gärten werden als Grünflächen zum Erhalt festgesetzt. In den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Somit wird ein Zusammenwachsen der Bebauung zwischen den Gebieten WA 1 und WA 2 verhindert. Die Hausgärten übernehmen als Grünzug, der frei von baulichen Anlagen gehalten werden soll und somit auch positive Wirkung im Ortsbild hat, eine wichtige städtebauliche Funktion und sichern gesunde Wohnverhältnisse im Quartier.

Die Planungsabsichten in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind nicht eingriffsrelevant.

Die Flächen des Gebietes WA 3 und des Gebietes WA 4 beziehen sich auf den ehemaligen Mühlenhof. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bergstraße sowie über den nördlich gelegenen Abschnitt der Mühlenstraße (Planstraße B). Die künftige Bebauung soll sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Ziel für diesen Bereich ist die ausschließliche Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser.

Drei vorhandene Linden parallel zur Bergstraße, die als Kopfbäume ausgebildet sind, sowie die ortsbildprägende Kastanie werden zum Erhalt festgesetzt.

Für die künftigen Gebäude im Gebiet WA 4 werden bezüglich der Hauptfirstausrichtung keine Vorgaben getroffen. Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig.

Die Planungsabsichten in den Gebieten WA 3 und WA 4 sind nicht eingriffsrelevant.

Die vorgesehene Bebauung im Gebiet WA 5 soll den nordwestlichen Ortsrand von Neukloster städtebaulich abrunden. Die verkehrliche Erschließung wird über den Ausbau des vorhandenen Weges erfolgen. Innerhalb der Ortsrandlage des Gebietes

WA 5 kann sich die Stadt Neukloster im Vergleich zu den übrigen Baugebieten neben „klassischen“ Einfamilienhäusern mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auch Gebäude in zeitgenössischer Architektur („Bauhaus-Stil“) oder mit Staffelgeschossen und mit flach geneigten Dächern vorstellen. Zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollen ausgeschlossen werden. Daher werden zwei zulässige Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe von maximal 8,50 m festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen: bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° sowie bei zweigeschossigen Gebäuden von 0° bis 25° zulässig.

Im nördlichen Übergang zum Sandmagerrasen ist die Anpflanzung einer Hecke mit dem Erhalt von Einzelbäumen beabsichtigt.

Die Planungsabsichten im Gebiete WA 5 sind eingriffsrelevant. Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz bezieht sich nur auf das Gebiet WA 5 im derzeitigen Außenbereich.

In die Bilanz sind auch die Auswirkungen aus dem neuen Wohngebiet WA 5 heraus, auf den angrenzenden, wertvollen Lebensraum eingegangen.

Die Bilanz zum Baumbestand umfasst das gesamte Plangebiet.

Um eine unangemessene Verdichtung am Ortsrand zu vermeiden, werden für die Gebiete WA 3, WA 4 und WA 5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine ausschließlich offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen, die einen Abstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen einhalten, bestimmt. Die Tiefe der Baufelder liegt i.d.R. bei 15 m. Die vorgeschlagenen Grundstückspartellen in den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5 haben Größen zwischen etwa 700 m² und 800 m². Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Berücksichtigung der im räumlichen Umfeld üblichen Grundstücksgrößen wurden daher Mindestgrundstücksgrößen von 650 m² für Einzelhäuser festgesetzt.

Für die Bestimmung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen in den Gebieten WA 1 bis WA 5 gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Die Bezugspunkte, als mittlere Höhe des anstehenden Geländes innerhalb der Baugrenzen, wurden aufgrund der vermessenen Geländehöhenpunkte grundstücksbezogen ermittelt. Damit sichert die Stadt, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandene Geländesituation am Ortsrand einfügen. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 1,0 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete des gesamten Plangebietes ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Erschließungsflächen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlichen Verlängerung.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Vorgartenbereich für eine Grüngestaltung freigehalten, um das Ortsbild zu schützen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Innerhalb der Vorgärten parallel zur Planstraße B sind auf den straßenbegleitenden Grundstücken Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen getroffen worden. Weitere Anpflanzungen von Einzelbäumen sind im Bereich der Erschließungsstraßen

vorgesehen. Die Baumanpflanzungen und die Gestaltung der Vorgärten sollen positive Wirkungen auf den Straßenraum haben und das Ortsbild aufwerten.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden.

Fassaden sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder als Holzfassaden auszuführen. Bei der Herstellung von Holzfassaden ist die Verwendung von sogenannten Blockbohlen unzulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Fassaden und Dächer einheitlich in Material und Farbe auszuführen. Somit wird die gestalterische Einheit eines Doppelhauses sichergestellt.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als heimische Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Straßenseiten beträgt 1,20 m.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur mit begrünten Böschungen oder mit Stützmauern nur als Natursteinmauern zulässig. Damit werden insbesondere für den westlichen Bereich (Gebiet WA 5) im Übergang zum freien Landschaftsraum die Belange zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes beachtet.

Verkehrerschließung und Stellplätze

Das Plangebiet im Nordwesten von Neukloster erstreckt sich auf Flächen zwischen Bergstraße und Mühlenstraße bzw. der Straße „Zum Holzplatz“.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit und auch künftig über diese vorhandenen Straßen und Wege, die als Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Für die vorhandenen Straßen und Wege ist künftig ein Ausbau vorgesehen.

Im Übergang zur Bergstraße soll der anschließende Straßenabschnitt nur als Fußweg genutzt werden. Damit berücksichtigt die Stadt die vorhandene ortsbildprägende Kastanie. Der Kronentraufbereich soll von einer weiteren Befahrung mit Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Die Stadt trifft Regelungen um die Befahrung grundsätzlich auszuschließen. Lediglich das nördliche Grundstück (Flurstücke 27/4 und 28/40) im Gebiet WA 1 darf ausnahmsweise, wie auch aktuell im Bestand, über diese Flächen verkehrlich erschlossen werden.

Die Anlage von separaten Fußwegen ist aus Sicht der Stadt innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich, da diese Straßen lediglich den Anliegerverkehr aufnehmen und keine Durchfahrtsfunktionen haben. Daher sind Mischverkehrsflächen und ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind ebenso wie weitere Besucherstellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen.

Die beabsichtigten Planungen für die Erschließungsflächen sind nicht eingriffsrelevant. Sie werden daher in der Eingriff- Ausgleichs- Bilanz nicht berücksichtigt.

Städtebauliche Werte Gesamtgebiet

Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 36		Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete		10.600 m²
WA 1	3.200 m ²	
WA 2	3.000 m ²	
WA 3	690 m ²	
WA 4	2.210 m ²	
WA 5	1.500 m ²	
Verkehrsflächen		1.940 m²
Verkehrsberuhigter Bereich	1.600 m ²	
Fußweg	340 m ²	
Grünfläche privat		2.600 m²
Gesamtfläche Plangebiet		15.140 m²

Städtebauliche Werte Eingriffsgebiet im Außenbereich

Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 36		Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet		1.500 m²
WA 5	1.500 m ²	
Gesamtfläche Plangebiet im Außenbereich		1.500 m²

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 beträgt ca. 1,5 ha. Davon nimmt die eingriffsrelevante Fläche im Außenbereich eine Größe von ca. 0,15 ha ein.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg ca. 15 km südöstlich von Wismar.

Innerhalb des Stadtterritoriums der Stadt Neukloster liegt das Plangebiet im Nordwesten am Ortsausgang in Richtung Nevern.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung

Der Landschaftsrahmenplan der Region Nordwestmecklenburg weist den Landschaftsraum um Neukloster, innerhalb der Westmecklenburgischen Seenlandschaft, der Landschaftseinheit Sternberger Seengebiet zugehörig aus.

Der Landschaftsrahmenplan stellt Flächen in der Nähe des Plangebietes als bedeutsame Biotope des Offenlandes und als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dar.

Das betrifft die Fläche der Trollblumenwiese nordwestlich des Plangebietes, die durch aufgeschüttete Flächen der ehemaligen, inzwischen renaturierten Deponie der Stadt Neukloster vom Mühlenberg getrennt wird. Und es handelt sich um Moorflächen der sogenannten Alten Wiese westlich des Mühlenbergs.

Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster ist für das Plangebiet Wohnbauland ausgewiesen. Unmittelbar westlich und nördlich schließen sich unbeplante Außenbereichsflächen an das Plangebiet an.

An der nördlichen Peripherie liegen Flächen der geschlossenen, abgedeckten ehemaligen Deponie der Stadt Neukloster.

Die ehemalige Deponiefläche trennt wertvolle Naturräume, die nördlich als NSG „Trollblumenwiese“ und geschütztes Feuchtbiotop zwischen Neukloster und Nevern sowie westlich als geschütztes Feuchtbiotop „Alte Wiese bei Neukloster“ dargestellt sind, voneinander.

Schutzgebiete

Ein Teil des Landschaftsraumes nördlich des Plangebietes ist Bestandteil des nach § 22 NatSchAG-MV unter Schutz gestellten Naturschutzgebietes N 277 „Trollblumenwiese“ zwischen Nevern und Neukloster im Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Naturschutzgebiet hat eine Größe von 19 ha. Das Gebiet steht seit dem 22.2.1994 unter Schutz. Ziel der Unterschutzstellung ist es, ein als Feuchtwiese genutztes Quell- und Durchströmungsmoor zu erhalten. Die Feuchtwiese weist einen Bestand der Trollblume an der westlichen Grenze des nordostdeutschen Verbreitungsgebietes auf.

Es kann davon ausgegangen werden, dass vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des Naturschutzgebietes ausgehen.

Geschützte Biotope

Für den Landschaftsraum nördlich und westlich des Plangebietes werden geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG-MV ausgewiesen. Im landesweiten Biotopkataster M-V werden großflächige Feuchtbiotope dargestellt.

1. Das durch die ehemalige, inzwischen renaturierte Deponie vom Plangebiet getrennte nördliche Feuchtbiotop, die Trollblumenwiese, wird wie folgt beschrieben:

Laufende Nummer im Landkreis: NWM22967

GIS-Code: 0405-141B4087

Kartierungsjahr: 1996

Kreis: NWM / Gemeinde: 13058074

Biotopname: FND "Trollblumenwiese" zwischen Nevern und Neukloster

Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen

Fläche: 154.716 m²

Es kann davon ausgegangen werden, dass vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des geschützten Biotops, das gleichzeitig das Naturschutzgebiet „Trollblumenwiese“ darstellt, ausgehen.

2. Das westlich des Plangebietes gelegene Feuchtbiotop, die „Alte Wiese bei Neukloster“ ist durch das aufgegebene Bahnanschlussgleis und den Weg an der Peripherie des Plangebietes vom Plangebiet getrennt. Das Feuchtbiotop wird wie folgt beschrieben:

Laufende Nummer im Landkreis: NWM22957

GIS-Code: 0405-143B4003

Kartierungsjahr: 1996

Kreis: NWM / Gemeinde: 13058074

Biotopname: Alte Wiese bei Neukloster

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen

Fläche: 119.731 m²

Das Plangebiet auf dem Mühlenberg stellt ein versickerungsfreudiges Trockenbiotop dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Trockenbiotop zum Einzugsbereich des Feuchtbiotops „Alte Wiese Neukloster“ gehört. Wegen der relativ begrenzten Fläche des eingriffsrelevanten Plangebietes kann man davon ausgehen, dass vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des geschützten Feuchtbiotops ausgehen. Versickerungsflächen sind, soweit das möglich ist, zu erhalten.

Denkmalschutz

An der Peripherie des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal. Die Mühle, eine Galerie- Holländermühle, auf dem Grundstück Bergstraße 43 steht als Einzeldenkmal mit der Denkmalnummer 1634 der Baudenkmale des Landkreises Nordwestmecklenburg unter Schutz.

Bodendenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet ist planungsrechtlich in zwei Teilgebieten zu betrachten. Den Teil der vorhandenen, zu verdichtenden Bebauung und den Planteil, der in den Außenbereich von Neukloster einzuordnen ist.

Bestandserfassung und Bewertung werden für das Gesamtgebiet vorgelegt.

Die notwendigen Eingriffs- und Ausgleichs- Darstellung sind auf den im Außenbereich angesiedelten Planteil begrenzt.

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das gesamt Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter werden vor allem für den Bereich im Außenbereich dargestellt. Sie sollen damit nachvollziehbar dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung von Eingriffen und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen sollen damit, soweit wie möglich, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben.

Bei dem betrachteten Untersuchungsraum handelt es sich einerseits um ein locker bebautes Wohngebiet aus Einfamilien- und Doppelhäusern, das verdichtet werden soll. Andererseits geht es um die Bebauung des südlichen Randes des Mühlenberges, der an markanter Stelle die denkmalgeschützte Mühle trägt. Dieser Teil des ehemaligen Mühlenhofes ist bisher eher locker bebaut. Ein Teil des Mühlenberges wird zur Einordnung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

An vorhandenen Trampelpfaden und einer Bank an der Kiefer auf dem Mühlenberg, lässt sich erkennen, dass der Mühlenberg, außerhalb der gekoppelten Weidefläche zur kurzzeitigen Feierabenderholung im wohnungsnahen Bereich genutzt wird. Insbesondere die Blickbeziehungen vom Mühlenberg in Richtung Norden nach Nevern und Westen Richtung Rügkamp über die angrenzenden Feuchtlebensräume hinweg, stellen sich reizvoll dar.

Bewertung

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb bestehender Wohngebiete zur Verdichtung und städtebaulichen Ordnung und zur Einordnung von neuer Wohnbebauung in der Benachbarung des Mühlenhofes vorbereitet.

Die angestrebten Planungsziele haben keinen Einfluss auf die angrenzenden Wohnquartiere in der näheren Umgebung.

Im Gegenteil werden die vorhandenen Wohngebiete eine Aufwertung durch die beabsichtigte Verdichtung erfahren.

Auch die Erholungsnutzung für Einwohner für kurzzeitige Erholung und das Landschaftserlebnis beim Wandern wird durch die Planung kaum beeinträchtigt werden.

Die umgebende Landschaft kann durch den vorgesehenen Straßen- und Wegeausbau weiterhin erreicht werden.

Die Mühle auf dem höchsten Punkt des Mühlenberges wird mit der angestrebten flachen Bebauung zur Abrundung des nordwestlichen Stadtrandes auch weiterhin ein Blickpunkt in der Landschaft sein.

2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz und Bewertung

Naturräumlich gehört die Landschaft um die Stadt Neukloster innerhalb der Westmecklenburgischen Seenlandschaft in das Sternberger Seengebiet.

Das natürliche Relief des Großraums wurde durch die Ereignisse der Weichselkaltzeit geprägt. Das Relief der sogenannten Wariner Mulde ist überwiegend wellig bis kuppig und durch große flache Seen strukturiert. Die Gewässerhöhen der Seen liegen bei ca. 20 - 25 m über HN. Die Geländehöhen um die alte Hofstelle des Mühlenhofes mit dem Mühlenberg weisen große Höhendifferenzen von ca. 11 m von der Mühle bei 44,5 m bis zur Straße „Zum Holzplatz“ bei 33,5 m auf.

Der geologische Aufbau des Untergrundes wird im Plangebiet vor allem durch pleistozäne Sander auf Grundmoränenflächen bestimmt.

Mit der potentiell natürlichen Vegetation würde im Gebiet um Neukloster die natürliche Waldgesellschaft des Typischen Waldgersten-Buchenwaldes vorherrschen und in den hohlraumreichen Sanderflächen offene Moorvegetation vorkommen.

Das Untersuchungsgebiet gehört in den nordwestlichen Rand des Territoriums der Stadt Neukloster am Ortsausgang in Richtung Nevern.

Das Plangebiet gliedert sich optisch und städtebaulich in zwei Teilgebiete. Das eine Gebiet ist das vorhandene Wohngebiet mit den kleinen Doppelhäusern, die ehemaligen „Lehrerhäuser“ in Neukloster. Ein Gebiet mit relativ homogener Struktur aus kleinen Wohnhäusern mit dahinter liegenden kleineren Nebengebäuden in relativ großen, im Quartierinneren gelegenen Gärten.

Das andere Teilgebiet ist Teil des Mühlengehöfts, einer eigenen solitären Anlage auf dem Mühlenberg, der den Rand der Ortslage im Norden des Stadtgebietes bildet.

Blickpunkt der Anlage ist die ehemalige Mühle, deren Mühlenkopf neben der Mühle steht. Aber auch das rudimentäre Gebäude des Mühlenrumpfes ist Blickpunkt in der unmittelbaren Umgebung und Blickpunkt aus verschiedenen Gegenden der umgebenden Landschaft. Sowohl aus der Mühlen- als auch aus der Bergstraße bildet die Mühle den Blickpunkt. Die Mühle wurde mit einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude verbunden. Davor befinden sich Flächen der ehemaligen Hofstelle, auf denen die Scheune abgerissen wurde. Die Fläche ist in Sukzession übergegangen und mit Hochstauden bewachsen. Daneben sind kleinere, ruinöse Schuppen noch erkennbar. Kleine Flächen sind mit Jungwuchs überwachsen. An der Bergstraße hat sich eine Gartenbrache mit sechs Kopflinden, jungen Obstbäumen und Lebensbaumhecken erhalten.

Daneben steht eine imposante Kastanie, die früher den Mühlenhof dominierte.

Ein Rest des ursprünglichen Mühlenberges hat sich westlich der Mühle erhalten. Am Nord- und Westhang des Mühlenberges ist auf trockener, sandiger Kuppe ein Sandmagerrasen ausgeprägt. Die Kuppe ist zu großen Teilen eingefriedet und wird mit Schafen beweidet. Innerhalb der Magerrasenflächen sind einzelne Kiefern und Gebüsche aus Spätblühender Traubenkirsche aufgewachsen. Die Ränder zur angrenzenden Wohnbebauung sind ruderalisiert.

Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde das Untersuchungsgebiet ausführlich und umfassend begangen und die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen. Der Bestand ist auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben worden. Der Untersuchungsraum reicht mit dem geschützten Biotop (Sandmagerrasen) deutlich über das eigentliche Plangebiet hinaus.

Die aufgenommenen Flächen werden, entsprechend dem Biotoptypenkatalog in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG 1999, zugeordnet.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biototypen BRD" als Wert bestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 3 vergeben worden.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biototypen BRD zuzuordnen sind, wurde als Wertstufe 0 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.



Die Mühle auf dem Mühlenberg



Ehemaliger Mühlenhof mit Brachgelände



Mühlenstraße



Planstraße B mit Kastanie Mühlenhof



Planstraße A mit Fichtenanpflanzung



Ruderalisierter Sandmagerrasen mit großen Kompost- und Grünschnittablagerungen



Beweideter Sandmagerrasen am Mühlenberg



Blick vom Mühlenberg über die Alte Wiese Richtung Rügkamp

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen			
Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wertstufe	Status
1.14.2	Jungwuchs nichtheimischer Laubholzarten	1	
8.2.1	Sandmagerrasen	3	§
8.2.2	Ruderalisierter Sandmagerrasen	2	§
10.1.1	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte	2	
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	
	Ruderalisierter Zierrasen	0	
14.4.2	Lockeres Einzel-(und Doppel-)hausgebiet	0	
14.5.4	Einzelgehöft	0	
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	
14.7.5	Straße	0	
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	

1.14.2 Jungwuchs nichtheimischer Laubholzarten

Außerhalb des Plangebietes haben sich am nördlichen Hang des Mühlenberges verschieden große Gebüsch aus der nichtheimischen Spätblühenden Traubenkirsche (*Prunus serotina*) entwickelt. Die Traubenkirsche wird durch Vögel aus den benachbarten Wäldern eingeschleppt. Wo die Gehölze nicht rechtzeitig durch die Schafe verbissen werden, breiteten sie sich aus und beginnen den Sandmagerrasen zu verdrängen.

Bewertung

Die Gebüschteile am Nordhang des Mühlenberges sind durch die Planung nicht betroffen. Innerhalb des geplanten Wohngebietes im Außenbereich WA 5 stehen einige Traubenkirschen, die geschützte Bäume darstellen. Die überwiegende Anzahl der sich im gesamten Gebiet ausbreitenden Traubenkirsche ist ungeschützter Jungwuchs.

Für die Gebüschflächen innerhalb der beweideten geschützten Sandmagerrasenflächen wird die Beseitigung der Traubenkirschen als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen. Mit Beseitigung der Traubenkirschengebüsche soll der Sandmagerrasen begünstigt werden. Der als Ausgleichsmaßnahme zu beseitigende Traubenkirschenbestand wird nicht als Eingriff geltend gemacht.

Der Biotopwert der Jungwuchsflächen wird mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

8.2.1 Sandmagerrasen

Auf der natürlichen, sandigen Kuppe, die im 19. Jh. mit der Mühle und dem Mühlenhof bebaut wurde, hat sich am nördlichen und südwestlichen Hang der durch Beweidung als Sekundärbiotop entstandene Sandmagerrasen entwickelt. Die Fläche ist westlich an den Mühlenhof anschließend mit einem Koppelzaun eingefriedet. Die eingefriedete Fläche wird mit Schafen beweidet, außerhalb des Zaunes sporadisch beweidet oder teilweise gemäht.

Innerhalb der Fläche sind vereinzelt Kiefern, Weißdorn und Birken aufgewachsen. Die Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) verbreitet sich invasiv auf dem Sandmagerrasen und auf benachbarten Flächen. Vom nördlichen Rand an der Straße „Zum Holzplatz“ breitet sich ein Gebüsch aus Traubenkirschenjungwuchs über die gesamte Sandmagerrasenfläche aus.

Für die floristische Einschätzung wurde zusätzlich Herr Dr. Henker, Neukloster, Mühlenstraße 10, konsultiert, der das Plangebiet und die Peripherie des Gebietes aus eigener Anschauung über viele Jahrzehnte kennt. Herr Dr. Henker hat auf die Fläche als wertvolles Biotop hingewiesen.

Er machte deutlich, dass geschützte, vom Aussterben bedrohte oder gefährdete Arten innerhalb des Biotops nicht vorkommen.

Der Gutachter unterstützt ausdrücklich die Überlegungen, die Spätblühende Traubenkirsche aus dem Biotop zu entnehmen und die Randflächen des Biotops in die pflegende Beweidung einzubeziehen. (Aussagen Dr. Henker, 11. Februar 2014)

Bewertung

Eine Teilfläche aus der mit Sandmagerrasen bestandenen Fläche wird zur Einordnung der Wohnbaulandfläche WA 5 mit Gärten und Heckenpflanzung überplant.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit hoher Wertigkeit (3) eingeschätzt.

8.2.2 Ruderalisierter Sandmagerrasen

Der auf der Kuppe vorkommende Sandmagerrasen ist südlich der Schafweide durch großflächige Ablagerung von Grün- und Gehölzschnitt und Kompostflächen ruderalisiert.

Bewertung

Die Flächen werden zur Einordnung der Wohnbaulandfläche WA 5 in Anspruch genommen.

Der Biotopwert des kartierten Biotop- und Nutzungstyps wird innerhalb des Plangebietes, wegen des großen Regenerationspotentials bei Entfernung der Ablagerungen, mit hoher Wertigkeit (2) eingeschätzt.

10.1.1 Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte

Die Flächen am westlichen Rand der Kuppe des Mühlenberges zwischen dem beweideten Hang und der Straße „Zum Holzplatz“ weisen trockenheitsliebende Hochstauden auf. Diese Randfläche wird nur sporadisch genutzt. Auch innerhalb dieser Fläche breitet sich die Spätblühende Traubenkirsche aus.

Bewertung

Die Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Diese Randflächen haben bei Einbeziehung in das Weidemanagement und Beseitigung der Traubenkirschenbestände das Potential zur Entwicklung einer Sandmagerrasenfläche. Die Fläche wird als Maßnahmefläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen (Maßnahme 1). Der Biotopwert des kartierten Biotop- und Nutzungstyps wird mit hoher Wertigkeit (2) eingeschätzt.

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten

Am Rande des Mühlenhofes hat sich ein kleines Gebüsch aus verwilderten Sauerkirschen und Mahonien mit einer jungen Stieleiche entwickelt.

Bewertung

Die Gebüschflächen werden für Wohnbaulandflächen im Innenbereich in Anspruch genommen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt. Der Verlust der Gebüschfläche ist nicht eingriffsrelevant.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Im Bereich des rückwärtigen Erschließungsweges der Häuser der Mühlenstraße sind junge Hecken aus Stieleiche und Rotbuche angepflanzt worden.

Bewertung

Die jungen Hecken werden zur Einordnung der Wohnbaulandfläche WA 5 überplant. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen

Im Bereich des rückwärtigen Erschließungsweges der Häuser der Mühlenstraße sind, außer den jungen Hecken aus Stieleiche und Rotbuche, Hecken aus Fichten mit vereinzelt Blaufichten zur Abgrenzung von Parkplätzen angepflanzt worden. Ein kleinerer Heckenabschnitt besteht aus Spiraeen mit einer kleinen Kiefer.

Bewertung

Die Hecken werden zur Einordnung der Wohnbaulandfläche WA 5 in Anspruch genommen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringerer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

13.3.1 Artenreicher Zierrasen

Innerhalb der Plangebietsgrenzen gibt es Rasenflächen im aufgelassenen Garten an der Bergstraße. Vor dem Mühlenhof und im Bereich der rückwärtigen Erschließung der Bebauung der Mühlenstraße werden weitere kleine Teilflächen gemäht.

Bewertung

Die Rasenflächen werden zur Einordnung der Wohnbaulandfläche WA 5 in Anspruch genommen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

Der Verlust der Rasenflächen an der Bergstraße und vor dem Mühlenhof ist nicht eingriffsrelevant.

Artenreicher Zierrasen, ruderalisiert

Innerhalb der an das Plangebiet westlich angrenzenden Rasenflächen kommen weitere Ablagerungen von Grün- und Gehölzschnitt und Kompostflächen vor.

Bewertung

Die Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Diese Randflächen haben bei Einbeziehung in das Weidemanagement und Beseitigung der Traubenkirschen- und Eschenahornbestände das Potential zur Entwicklung in Richtung einer Sandmagerrasenfläche. Die Fläche wird als Maßnahmefläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.4.2 Lockeres Einzel-(und Doppel-)hausgebiet

Zwischen der Bergstraße, der Mühlenstraße und der Straße „Zum Holzplatz“ befindet sich ein Wohngebiet mit kleinen Doppelhäusern, die in Neukloster die „Lehrerhäuser“ genannt werden. Die Bebauung ist durch Wohnhäuser an den Straßen, Nebengebäuden in zweiter Baureihe und großzügigen Gartenflächen im Quartierinneren gekennzeichnet.

Bewertung

Die Wohnbauflächen sollen im Bestand verdichtet werden. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

Die Planungsabsichten innerhalb der Wohnbauflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nicht eingriffsrelevant.

14.5.4 Einzelgehöft

Der Rest des erhaltenen Mühlenhofes wurde unter dem Biotop- und Nutzungstyp Einzelgehöft erfasst. Dazu gehören die eigentliche Mühle mit Wirtschaftsgebäuden, die vorhandenen kleinen Schuppen und die zugehörigen kleinen befestigten Flächen und Bewuchs.

Bewertung

Das eigentliche Mühlengrundstück befindet sich an der nördlichen Peripherie des Plangebietes. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt. Die vorgelagerten Flächen gehören in das Wohnbauland WA 3 und WA 4.

Die Planungsabsichten innerhalb der Wohnbauflächen sind nicht eingriffsrelevant.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Die Mühlenstraße, der Verbindungsweg zwischen Mühlenstraße und Bergstraße und die Flächen für rückwärtige Erschließung an der Mühlenstraße bestehen aus unversiegelten Schotterdecken.

Bewertung

Die Planung hat Auswirkungen auf die vorhandenen teilversiegelten Flächen. Die Flächen um die vorhandene markante Kastanie bleiben unversiegelt als Fußweg erhalten. Die übrigen Flächen werden überplant, in Anspruch genommen und für Verkehrsflächen versiegelt. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

Die Planungsabsichten zur Versiegelung, die der Erschließung der Wohnbauflächen dienen, sind nicht eingriffsrelevant.

14.7.5 Straße

Die asphaltierte Bergstraße mit beidseitigen neu gepflasterten Fußwegen bildet die nordöstliche Plangebietsgrenze.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die vorhandene Straße. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete

Die unversiegelten Flächen der ehemaligen Hoffläche, auf der die Scheune des Mühlenhofes gestanden hat, befinden sich in Sukzession und sind locker mit Hochstauden bestanden.

Bewertung

Die Flächen werden überplant und vollständig für das Wohnbauland WA 4 in Anspruch genommen.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt. Die Planungsabsichten für Wohnbauflächen WA 4 sind nicht eingriffsrelevant.

Baumbestand

Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben.

Im Plangebiet kommt geschützter Baumbestand vor. Prägender Baumbestand befindet sich im Plangebiet vor allem in der Nähe der Bergstraße. Dazu gehören die markante Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) innerhalb der unbefestigten Straßenfläche des ehemaligen Mühlenhofes unweit der Bergstraße und sechs Kopflinden (*Tilia spec.*), die den aufgelassenen Garten an der Bergstraße rahmen.

Auf dem eigentlichen Mühlenberg sind auf sandigem Substrat Kiefern (*Pinus sylvestris*) und die Spätblühende Traubenkirsche (*Punus serotina*) aufgewachsen. Weißdorn (*Crataegus monogyna*) wird auf dem beweideten Mühlenberg offenbar verbissen. Ausgewachsene Exemplare des Weißdorns kommen nur vereinzelt vor. Am Rand des Mühlenberg stehen in der Benachbarung zum Wohngebiet einige Eschenahorn (*Acer negundo*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Grauweide (*Salix alba*). Fichten (*Picea abies*) und Blaufichten (*Picea pungens* „Glauca“) wurden in Reihen angepflanzt. Der überwiegende Gehölzbestand auf dem Mühlenberg besteht aus jüngeren und damit nicht geschützten Bäumen.

Bewertung

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept sollen die markante Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und drei der vorhandenen Linden (*Tilia spec.*) an der Bergstraße erhalten werden. Innerhalb der Wohnbaulandfläche WA 5 kann eine der vorhandenen Kiefern (*Pinus sylvestris*) innerhalb der geplanten Heckenpflanzung am Rande der Gärten, in der Benachbarung zum beweideten Sandmagerrasen erhalten werden.

Der übrige Baumbestand wird als Teil des Eingriffsgebietes zur Fällung vorgesehen und ist entsprechend Kompensationserlass auszugleichen.

Eine Ausnahme stellt der Bestand an Traubenkirschen und Eschenahorn dar. Diese Arten sind nicht heimisch und insbesondere innerhalb des vorhandenen und zu entwickelnden Sandmagerrasenflächen als Ausgleich zu entfernen.

Diese geplante Entfernung dieser Bäume sollte nicht als Eingriffsmaßnahme gewertet werden.

Baumerhalt innerhalb Plangebiet		
Baumnummern	Baumarten	Größe Stammd./Kronend.
1	Kastanie	1,0/ 19,0
2; 3; 4	Linde	0,2/ 5,0
5	Kiefer	0,3/ 6,0
6	Birke	0,3/ 6,0
7	Kiefer	0,3/ 6,0
8	Kiefer	0,2/ 4,0

Baumfällungen innerhalb Plangebiet				
Baumnummern	Baumarten	Größe Stammd./Kronend.	Kompensation im Verhältnis 1:1 Stammumfang 0,5 - 1,50 m	Ausgleichsbedarf
9; 10	Linde	0,5/ 5,0	2	2
11	Linde	0,3/ 5,0	1	1
11; 12; 13; 14; 15; 16	Fichte	0,2/ 5,0	6	6
17	Blaufichte	0,2/ 4,0	1	1
18	Kiefer	0,3/ 6,0	1	1
19; 20; 21; 22	Traubenkirsche	0,2/ 4,0	4	4
23	Weißdorn	0,2/ 4,0	1	1
Notwendiger Baumersatz			16	16

Notwendige Fällarbeiten sind nach der Genehmigung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die notwendigen Ersatzbäume einordnen. In den Gebieten WA 4 und WA 5 werden auf privaten Grundstücken 5 Stück hochstämmige Mehlbeeren (*Sorbus aria* „Magnifica“) vorgesehen. Im Straßenraum der Mühlenstraße sollen auf öffentlichem Grundstück 12 hochstämmige Feldahorn (*Acer campestre*) eingeordnet werden.

Innerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereichs des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes (Kastanie) in der Mühlenstraße sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Innerhalb des Kronentraufbereiches sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die Errichtung von Zäunen mit Streifenfundamenten ist unzulässig.

Für eine mögliche künftige Beseitigung gesetzlich geschützter Bäume (§ 18 NatSchAG M-V) ist eine Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises mit Angabe der Stammumfänge (in cm in 1,30 m Höhe gemessen) zu beantragen. Im Antrag ist die Ersatzpflanzung konkret zu benennen, um eine spätere Zuordnung und Kontrolle zu ermöglichen.

Artenschutz und Bewertung

Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der vorliegenden Planung. Somit kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen. Die eigenen Einschätzungen konnten mit Aussagen von Herrn Dr. Henker, der unmittelbar am Plangebiet, in der Mühlenstraße 10 wohnt, abgeglichen werden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsreglung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt. (CEF-Maßnahmen)

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

- Gebäudeabbruch
Innerhalb des geplanten Wohnbaulandes (WA 4) müssen drei verbliebene kleine Schuppen/ Lauben zur Baufeldfreimachung beseitigt werden.
Im Zuge mehrfacher Begehungen und der Kartierungsarbeiten konnten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.
- Beseitigung von Bäumen
An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze werden drei Linden, innerhalb der Wohnbaulandfläche WA 5 werden eine Reihe aus Fichten und Blaufichten und eine Kiefer zur Beseitigung vorgesehen. Im Zuge der Begehungen konnte das Vorhandensein von Brutstätten ausgeschlossen werden.
Dadurch kann angenommen werden, dass Artenschutzverbote gemäß § 44 Abs. 1 nicht eintreten, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgt.
- Beseitigung von Hecken und Buschwerk
Innerhalb der Wohngebietsflächen WA 4 und WA 5 sind kleine Gebüschstrukturen vorhanden, die für die geplante Wohnbebauung entfallen werden. Während der Begehungen konnte das Vorhandensein von Brutstätten ausgeschlossen werden. Deshalb wird angenommen, dass Artenschutzverbote gemäß § 44 Abs. 1 nicht eintreten, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgt.
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- entfällt -
- Umnutzung von Flächen
Durch die vorliegenden Planungen soll eine Verdichtung bereits bebauter Flächen ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen kurzzeitige Brachen und stark urban beeinträchtigte Flächen am Rand des durch Beweidung genutzten Mühlenbergs in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Innerhalb der durch Schafe beweideten Fläche und dem damit einhergehenden „Kurzhalten“ der vorhandenen Vegetation wurde die Ansiedlung von bodenbrütenden Vogelarten verhindert. Die übrigen Flächen sind anthropogen gestört.

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen sind jedoch die Auswirkungen auf Tierarten ohne relevantes Fluchtverhalten (z.B. Zauneidechse) zu untersuchen („Tötungsverbot“ § 44 BNatSchG).

- Lärm
Durch die vorliegende Planung muss ausschließlich mit baubedingten Emissionen und somit mit befristeten Störungen gerechnet werden.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen
- entfällt -

Weitere mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch die Umnutzung der Flächen:

- Verluste von Nahrungs-/ und Funktionsflächen infolge Teilversiegelung und Beschattung,
- Beeinträchtigungen von Wanderwegen wandernder Tierarten z.B. durch Zäune um Anlagen

Diese wurden spezifisch für die betreffenden Artengruppen beachtet und notwendigen Maßnahmen zugeordnet.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Säugetiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Säugetierarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

Während der Begehungen zur Bestandskartierung konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sommer- bzw. Winterquartieren der heimischen Fledermausarten sowie weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

- Reptilien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Reptilienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Amphibien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Amphibienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Vögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Während des Untersuchungszeitraumes konnte festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes keine Reproduktionsstätten wild lebender Vogelarten vorhanden waren. Bodenbrütende Vogelarten konnten sich aufgrund der regelmäßigen Mahd bzw. Beweidung des Mühlenbergs mit Schafen nicht ansiedeln. Aufgrund von ungeeigneten Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes fehlen auch Reproduktionsnachweise von gehölznutzenden Arten.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden jedoch nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen. Diese nutzten das Areal des Geltungsbereiches zum Überflug oder zwischenzeitigen Aufenthalt. Es ist zu vermuten, dass sie benachbarte Areale wie Siedlungshecken, Gärten der angrenzenden Wohngebiete, Brachflächen etc. als Lebensraum nutzen.

Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Elster	(<i>Pica pica</i>)	Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)

Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes, die Einbeziehung vorhandener Siedlungsflächen in das Plangebiet, der unmittelbaren Lage an weiteren Siedlungsflächen, der Nutzung als Schafweide und der ständigen anthropogenen Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien. Dies bestätigte sich innerhalb genauerer Untersuchungen bzw. während einzelner Begehungen.

Somit ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, muss damit nicht durchgeführt werden.

Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Entsprechend der Klimazonengliederung wird das Plangebiet in das Übergangsklima eingeordnet. Klimatisch gehört das Gebiet um Neukloster in den Übergang vom maritim zum kontinental geprägten Klimatyp. Der maritime Einfluss ist noch bemerkbar.

Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen im Durchschnitt der Region Westmecklenburg. Das Gebiet ist niederschlagsbegünstigt. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt höher als für das Küstenland aus. Für das Gebiet sind erhebliche Windstärken, hohe Bewölkungsziffern und vermehrte Luftfeuchtigkeit typisch.

Bewertung

Durch die vorgesehene Planung ergeben sich kleinklimatische Effekte, die auf die lokalen klimatischen Verhältnisse des Plangebietes keinen nachhaltigen Einfluss ausüben.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet stellt mit dem Mühlenberg in Neukloster den unmittelbaren Rand des Stadtgebietes von Neukloster im Nordwesten dar. Der Landschaftsraum wird dominiert von der Kuppe des Mühlenbergs. Aus dem Plangebiet heraus hat man einen weiten Blick über die vermoorten Feuchtgebiete der Alten Wiese mit Kopfbaumreihen in Richtung Rügkamp. Nach Norden ist ein weithin einsehbarer Blick über das stark bewegte Gelände mit dem Feuchtgebiet der Trollblumenwiese in Richtung Nevern möglich. Die als Kuppe abgedeckte und mit Hochstauden bewachsene Deponie stört dieses Landschaftserlebnis nicht.

Bewertung

Durch die Einordnung zusätzlicher Wohngebäude am Rande des Mühlenhofes soll die Ortslage, unterhalb der Mühle, abgerundet werden. Das Plangebiet soll auf Flächen, die ehemals zum Mühlenhof gehörten, städtebaulich aufgewertet werden. Das Plangebiet reicht am südwestlichen Rand des Mühlenberges geringfügig in den Außenbereich der Ortslage. Die beiden Wohngrundstücke (WA 5) werden den neuen Ortsrand am Mühlenberg bilden. Mit den anzulegenden Gärten und einer frei wachsende Hecke an der Peripherie des Plangebietes soll der Rand des Wohngebietes in die markante Umgebung am Mühlenberg eingebunden werden.

2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung

Die Böden stellen im gesamten Landschaftsraum Verwitterungsprodukte geologischer Bildungen des Weichselglazials dar. Neukloster, inmitten der Wariner Mulde gelegen, liegt innerhalb eines Sandergebietetes, das sich von einem nördlich gelegenen Gletschertor des Endmoränenbogens von Norden nach Süden hinzieht.

Im Gebiet um Neukloster haben sich großräumig grobkörnige Sandersedimente des Pommerschen Hauptvorstoßes des Weichselglazials abgesetzt. Diese lagern über dem Geschiebemergel der Grundmoräne.

Daneben kommen auf stark grundwasserbeeinflussten Niederungsbereichen, wie westlich und nördlich des Plangebietes, Moorbildungen vor, die meist zu Niedermoorbodenbildungen führten.

Die Böden des Plangebietes werden seit dem Ende des 19. Jh. auf der Kuppe und der Ostseite des Mühlenberges zur Anlage des ehemaligen Mühlenhofes genutzt.

An der West- und Nordseite des Mühlenhofes hat sich eine, den mageren Substraten angepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Im Ergebnis haben sich die vorgefundenen Sandmagerrasenflächen entwickelt.

Seit der Mitte des vergangenen Jahrhunderts wurden Flächen zwischen dem Ortsgang nach Nevern und der neu erschlossenen Mühlenstraße für Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in großzügigen Gärten in Anspruch genommen. Das Gelände des ehemaligen Hofes hat sich seit der Auflassung zu einer Brache eines Dorfgebietes entwickelt. Teile des Gebietes sind durch Ablagerungen ruderalisiert.

Bewertung

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind urban beeinflusst und größtenteils stark überformt. In der Randlage des Stadtgebietes sollen die Bodenflächen des Plangebietes für Einzelhausbebauung, Erschließung und die Anlage von Gartenflächen in Anspruch genommen werden. Die Nutzungen gehen nicht über das Plangebiet hinaus.

Flächenrecycling stellt einen wesentlichen Aspekt eines zeitgemäßen Bodenschutzes dar. Mit der städtebaulichen Überplanung und Verdichtung der vorhandenen Wohngebiete und der Brachfläche entspricht die Stadt Neukloster den Leitlinien des Bodenschutzes. Für die Einzelhausbebauung (WA 5) am Mühlenberg sollen darüber hinaus extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen eines Sandmagerrasens und angrenzende ruderalisierte Flächen in Anspruch genommen werden.

Aus dem Plangebiet sind lediglich die Flächen des geplanten Wohnbaulandes (WA 5) eingriffsrelevant.

Für das Schutzgut Boden sind hauptsächlich die Bodenfunktionsverluste relevant. Diese werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Wegen der anstehenden versickerungsfreudigen Sande am Mühlenberg versickert das Regenwasser des Eingriffsgebietes.

Trinkwasser

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Trinkwassers sind zu beachten.

Bewertung

Mit der Planung werden Veränderungen des Oberflächenwasserregimes insofern vorgesehen, dass neue Wohnbau- und Verkehrsflächen geplant werden. Wegen den Bestimmungen des Trinkwasserschutzes muss das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Auf Antrag kann auch eine Versickerung zugelassen werden (diese Ausnahmegenehmigung wird durch die Stadt beantragt). Das Regenwasser von Dachflächen sollte weiterhin im Gebiet verbleiben und versickert werden.

Grundwasser

Grundwasserisohypsen folgen im Wesentlichen dem Reliefverlauf der Umgebung. Der Landschaftsraum hat mit seinen versickerungsfreudigen Sandböden Anteil an der großflächigen Grundwasserneubildung. Moorbildungen haben dagegen kaum Anteil an der Grundwasserneubildung. Wegen der Geländemorphologie kann davon ausgegangen werden, dass die höher gelegenen sandigen Böden zur Speisung der westlich gelegenen Feuchtgebiete, der geschützten Biotope der Alten Wiese, beitragen.

Bewertung

Mit der vorgesehenen Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes insofern beeinflusst, dass der Anteil des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen abgeführt werden muss und der Grundwasserneubildung des unmittelbaren Plangebietes nicht mehr zur Verfügung steht. Alles darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser sollte auf den Grundstücken versickert werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung

Für das Untersuchungsgebiet ist ein Baudenkmal bekannt. Die ehemalige Mühle des Mühlenhofes an der Bergstraße 43, außerhalb des Plangebietes, steht mit der Nummer 1634 als Galerie- Holländermühle auf der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Bodendenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt.

Bewertung

Das Schutz Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung an der Mühle“ soll die städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Neukloster abgeschlossen werden. Für das Plangebiet sind Flächen zu untersuchen, die eingriffsrelevant sind. Innerhalb der Flächen im Außenbereich wird Wohnbauland (WA 5) festgesetzt. Der größere Teil des Plangebietes ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und nicht eingriffsrelevant.

Durch die angestrebte Planung soll der Übergangsbereich zwischen der zum Stadtgebiet gehörigen Bebauung und dem Landschaftsraum am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Neukloster abgerundet werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen vermieden werden.

Geschützter Bestand an Einzelbäumen lässt sich im Plangebiet teilweise erhalten. Notwendiger Ersatz für zu beseitigende Bäume kann im Plangebiet einordnet werden.

Auswirkungen aus Artenschutzrechtlichen Belangen wurden nicht festgestellt. Die Umweltauswirkungen der Planung beschränken sich auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen der Biotoptypen Sandmagerrasen und Ruderalisierter Sandmagerrasen. Einflüsse auf benachbarte geschützte Biotope werden berücksichtigt. Böden werden für die Erschließung des Gebietes und für Bebauung versiegelt. Die Umweltauswirkungen reichen geringfügig über das Plangebiet hinaus.

2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung der Stadt Neukloster zum Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung an der Mühle“ soll am nordwestlichen Stadtrand von Neukloster vorhandene Bebauung verdichtet, eine Brachfläche beseitigt und eine kleine Teilfläche zur Abrundung der Bebauung im Außenbereich vorbereitet werden. Mit der planerischen Ordnung des Gebietes sind Eingriffe in das Schutzgut Boden mit den verbundenen Biotop- und Nutzungstypen und der Verlust an geschützten Einzelbäumen verbunden. Wichtige Prämisse für das Gesamtplangebiet ist die Einbindung der Bebauung in Grünflächen im Übergangsbereich zum Landschaftsraum am Mühlenberg. Lediglich die Wohnbaufläche (WA 5) im Außenbereich ist eingriffsrelevant. Mit den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen, nur teilweise gemindert werden. Ausgleichsmaßnahmen werden damit außerhalb des Plangebietes notwendig, die in den unmittelbar anschließenden Flächen abzuleisten sind.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne planerische Ordnung des Gebietes würde der derzeitige desolate, ungeordnete Zustand zwischen der Bergstraße und der Mühlenstraße erhalten bleiben. Eine Erschließung zur Neubebauung am Mühlenberg wäre ohne Planverfahren nicht möglich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster als Wohnbaufläche festgeschrieben wurde. Die arrondierende Teilfläche ist eingriffsrelevant. Sie wird im Umweltbericht gesondert betrachtet.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter dargestellt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der planerischen Ordnung des Gebietes und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Erschließung und Grünflächen werden die Beräumung der Brache und die Abrundung der Bebauung an der Mühle geplant.

Beeinträchtigungen können sich für Anwohner kurzzeitig baubedingt bei der Beräumung der Brache, der Herstellung der Erschließungsflächen und dem Bau der neuen Wohnhäuser ergeben. Die Beeinträchtigungen reichen über diese Phasen jedoch nicht hinaus.

Während der Bauzeit kann es zu visuellen und akustischen Störungen und Staubimmissionen kommen, die nach der Bauzeit abgeschlossen sein werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle Häuser gleichzeitig gebaut werden, vielmehr kann sich die Realisierung, über einen größeren Zeitraum hinziehen.

Die Emissionsbelastungen für die Anwohner sind so gering wie möglich zu halten. Ruhezeiten sind in der Bauzeit einzuhalten. An- und Abtransporte mit Schwerverkehr durch das Wohngebiet zwischen der Bergstraße und der Mühlenstraße müssen gegebenenfalls zeitlich eingeschränkt werden.

2.3.2 Schutzgut Flora und Fauna und Artenschutz

Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandener Biotop- und Nutzungstypen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Plangebietes wird vor allem durch die Inanspruchnahme von Magerrasenflächen mit jung aufgewachsenem Kiefer- und Traubenkirschenbestand verursacht. Das verbleibende, zu erhaltende und weiter aufzuwertende Biotop des Sandmagerrasens am Mühlenberg ist für die Dauer der Bauzeit mit einem Biotopschutzzaun zu sichern und vor Beeinträchtigungen, Abgrabungen und Ablagerungen zu schützen.

Die erhaltenswerten Bäume wie die markante Kastanie und Linden an der Bergstraße und die Kiefer im Sandmagerrasen sind während der Bauzeit mittels Bauzaun zu

schützen. Pflegeschnitte sind zulässig. Die künftig fortfallenden Bäume dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

2.3.3 Schutzgut Boden

Mit dem Schutzgut Boden ist sparsam umzugehen. Vor allem ist der nutzbare Kulturboden zu sichern und wieder zu verwenden bzw. einer Bodenverwertung zuzuführen. Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Plangebietes wird vor allem durch den Verlust von Magerrasen auf versickerungsfreudigen Sanden, den Verlust von angrenzenden urban beeinflussten, ruderalisierten Flächen und den Verlust von Bäumen verursacht. Altlasten sind für das Gebiet nicht bekannt. Trotzdem gilt für das Gesamtgebiet, dass, falls während der Bauarbeiten, Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen werden, der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet ist.

Auf die Anzeigepflicht beim zuständigen Umweltamt wird hingewiesen. Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt oder verunreinigte Wässer sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- bzw. Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Es wird vorgesehen, unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern, soweit wie möglich, auf den Grundstücken des Gebietes vorzugsweise zur Versickerung zu bringen. Grundsätzlich ist das Oberflächenwasser von Erschließungsflächen entsprechend den Auflagen, die sich aus der Trinkwasserschutzzone IIIa ergeben, zentral abzuleiten. Ziel der Stadt ist jedoch eine Ausnahmeregelung, so dass das Regenwasser auch vor Ort über Rigolen versickert werden kann.

Bewertung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna, Boden und Wasser

Die Aufgabe von ehemaligen Nutzungen des ehemaligen Mühlenhofes an der Bergstraße führte zum Brachfallen von genutzten Flächen. Die Nutzung dieser Flächen für Wohnbauland und Verkehrsflächen und die Verdichtung des vorhandenen Wohngebietes trägt den Anforderungen des Bodenschutzes in hohem Maße Rechnung. Das anfallende Oberflächenwasser soll durch Versickerung weiter dem Naturhaushalt des Landschaftsraumes erhalten bleiben. Bei der Versickerung sind die Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone zu beachten.

2.4 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt.

Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz wurde für die beschriebene Teilfläche des Plangebietes im Außenbereich, die Wohnbaufläche WA 5, erstellt.

Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch die mit dem Plan vorbereiteten baulichen Maßnahmen werden vor allem flächenhafte Eingriffe in den Biototyp 8.2.1 Sandmagerrasen bzw. 8.2.2 Ruderalisierter Sandmagerrasen vorbereitet. Die Sandmagerrasen werden im Voreingriffszustand mit einer Wertigkeit von 3, die ruderalisierten Flächen des Sandmagerrasens mit einer Wertigkeit von 2 bewertet. In geringerem Umfang werden Hecken, Biototyp 13.2.3 und Rasenflächen, Biototyp 13.3.1 in Anspruch genommen. Diese Biotopflächen werden hinsichtlich des Biotopwertes mit 1 bewertet. Die übrigen Biototypen sind Hecken nichtheimischer Arten, Biototyp 13.2.4, die hinsichtlich ihres Biotopwertes mit dem Wert 0 beurteilt werden.

Um die Bilanzierung für die eingriffsrelevanten Flächen und Biotop- und Nutzungstypen nachvollziehbar darzustellen, werden mit der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung die im Plangebiet dargestellten neu bebaubaren Flächen berechnet und alle vom Eingriff betroffenen Bestandsflächen als Biotopverlustflächen dargestellt.

2.4.1 Eingriffsdarstellung

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Boden- und Biotopverluste mit Flächenversiegelungen vorbereitet, die sich auf die Flächen des Wohnbaulandes WA 5 beschränken.

Für das Wohnbauland WA 5 wird eine GRZ von 0,25 mit maximal 50 % Überschreitung, also eine GRZ von 0,375, festgesetzt.

Fläche Allgemeines Wohngebiet WA 5	1.500	m ²
------------------------------------	-------	----------------

Für den Bau neuer Wohnhäuser innerhalb der Wohnbaulandfläche WA 5 können damit insgesamt 562,5 m² Fläche vollständig versiegelt werden. Für vollversiegelte Flächen wird ein Versiegelungszuschlag von 0,5 berechnet.

Übersicht Flächenbilanz - Eingriffsrelevant

Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Überschreitung	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
BAUFLÄCHEN										
Fläche Wohnen WA 5	1.500	m ²	0,25	50%	0,375	562,5	m ²	937,5	m ²	Eingriffsmin- derung
Gesamtfläche Bebauung	1.500	m²				562,5	m²	937,5	m²	
Gesamtgebiet eingriffsrelevant	1.500	m²								

Um Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen, wird für alle in Anspruch genommene Biotop- und Nutzungstypen das Kompensationserfordernis festgestellt. Für Biototypen mit einer Wertestufe 1 wird das 1-fache, für Biototypen mit einer Wertestufe 0 das 0,3 bis 0,5-fache der beeinträchtigten Fläche wieder herzustellen sein.

Biotoptypen mit hoher Wertigkeit stellen die auf dem Mühlenberg angetroffenen Sandmagerrasen bzw. Ruderalisierte Sandmagerrasen dar. Die Biotoptypen werden mit der Wertestufe 3 bzw. 2 eingeschätzt. Die Sandmagerrasen werden gemäht oder größtenteils mit Schafen beweidet. Die anstehende Magerrasenfläche ist auf zwei Teilflächen großflächig durch Kompost, Grünschnitt und Ablagerungen ruderalisiert und im Wert beeinträchtigt.

Für den Biotoptyp Sandmagerrasen (8.2.1) mit einer Wertestufe 3 wird als Kompensationswert das 5-fache der beeinträchtigten Fläche festgesetzt. Der Biotoptyp Ruderalisierter Sandmagerrasen (8.2.2) mit einer Wertestufe 2 sollte durch das 3-fache der beeinträchtigten Fläche ausgeglichen werden.

Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zur übrigen Bebauung wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

Berechnung der Eingriffsflächen

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)	
Verlust Sandmagerrasen	8.2.1	751	3	5	x	0,75	2.816,25	
Verlust Ruderal. Sandmagerrasen	8.2.2	91	2	3	x	0,75	204,75	
Verlust Mesophiler Staudensaum	10.1.1	128	2	3	x	0,75	288	
Verlust Siedlungsh. heim. Gehölze	13.2.3	22	1	1	x	0,75	16,5	
Verlust Siedlungsh. nichtheim. Gehölze	13.2.4	60	0	0,5	x	0,75	22,5	
Verlust Artenreicher Zierrasen	13.3.1	413	1	1	x	0,75	309,75	
Einzelgehöft	14.5.4	35	0	0,3	x	0,75	7,875	
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop- und Funktionsverlust							gesamt	3.665,63

Eingriff durch Flächenversiegelung								
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)	
Vollversiegelung Gebäude WA 5		562,5	0	0,5	x	0,75	210,94	
Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung							gesamt	210,94

2.4.2 Eingriffsminderung

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden Vegetationsflächen in Gebäudenähe innerhalb des Wohnbaulandes WA 5 mittels gärtnerischer Gestaltung für Gehölz- und Rasenflächen gestaltet. Diese Gartenflächen werden in der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz als Minderungsflächen gewertet. Die unversiegelten Gartenflächen nehmen eine Größe von 937,5 m² ein.

Minderungsmaßnahmen								
Rückbaumaßnahmen	Nutzungstyp	Flächen- größe	Wertstufe	Minde- rungs- wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich (m ²)	
Gartenflächen in Hausnähe (937,5 m ²)		937,5		0,7	x	0,75	- 492,19	
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen							gesamt	- 492,19

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	3.665,63
Summe Eingriff Flächenvollversiegelung	210,94
Summe Minderung Gartenflächen in Hausnähe	-492,19
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	3.384,38

Die Neuanlage von Vegetationsflächen wird mit der Wertstufe 0,7 als Minderungsflächen angerechnet.

Damit verbleibt nach Durchführung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen ein restliches Kompensationserfordernis des Eingriffes in Höhe von 3.384,38 Flächenäquivalent an Wertpunkten.

2.4.3 Mittelbare Eingriffswirkungen

Durch die Einordnung neuer Wohnbaulandflächen im derzeitigen Außenbereich verschieben sich auch die zu erwartenden mittelbaren Eingriffswirkungen weiter in den angrenzenden Landschaftsraum.

Bei den angrenzenden Lebensräumen handelt es sich vor allem mit dem Sandmaggerrasen (Wertestufe 3) und dem Staudensaum (Wertestufe 2) um hochwertige Biotope.

Die Beeinträchtigungen werden durch Bewegung der Menschen in den neu angelegten Gärten an den Wohnhäusern ausgehen. Neben Bewegung können auch Lärm und Lichtreize Störungen verursachen.

Es sind deshalb die Auswirkungen auf die angrenzenden Lebensräume innerhalb der Wirkzonen I (50 m) und II (200 m) zu ermitteln. Die betroffenen Wirkzonen sind in der Karte auf Seite 41 dargestellt worden.

Die betrachteten Wirkungen gehen über den angrenzenden Weg, die Straße „Zum Holzplatz“ nicht hinaus.

Für mittelbare Eingriffswirkungen in benachbarten Biotopen wurde ein Wert von 2.959 Flächenäquivalenten ermittelt.

Flächen Mittelbare Eingriffswirkungen

Gesamtfläche Eingriffswirkungen Sandmagerrasen (Wertstufe 3) 7.320 m ² Staudensaum (Wertstufe 2) 1.550 m ² Traubenkirschengeb. (Wertstufe 1) 1.330 m ²	10.200 m²
Gesamtfläche Wirkzone I Sandmagerrasen (Wertstufe 3) 3.820 m ² Staudensaum (Wertstufe 2) 1.360 m ² Traubenkirschengeb. (Wertstufe 1) 370 m ²	5.550 m²
Gesamtfläche Wirkzone II Sandmagerrasen (Wertstufe 3) 3.500 m ² Staudensaum (Wertstufe 2) 190 m ² Traubenkirschengeb. (Wertstufe 1) 960 m ²	4.650 m²

Für die Biotopflächen, die sich innerhalb der Wirkzone I von 50 m befinden, wird ein Wirkfaktor von 0,5 angenommen. Die Auswirkungen des geplanten Wohnbaulandes WA 5 können durch die Anlage der vorgesehenen Hecke am Rand des Wohnbaulandes gepuffert werden. Die Hecke soll am Rande der Gärten, zwischen Gärten und benachbarten, beweideten Sandmagerrasenflächen angelegt werden.

Da die vom Wohnbauland ausgehenden Beeinträchtigungen mit größerer Entfernung deutlich abnehmen, wird innerhalb der Wirkzone II von 200 m ein Wirkfaktor von 0,1 angenommen.

Mittelbare Eingriffswirkungen								
		Flächen- größe	Wertstufe		x	Wirkungsfaktor	Flächenäqui- valent für (m ²)	
Wirkzone I								
Sandmagerrasen		3.820	3		x	0,5	1.910	
Staudensaum		1.360	2		x	0,5	680	
Wirkzone II								
Sandmagerrasen		3.500	3		x	0,1	350	
Staudensaum		190	2		x	0,1	19	
Summe Flächenäquivalent Mittelbare Eingriffswirkungen							gesamt	2.959

Summe Eingriff im Plangebiet	3.384,38
Summe Mittelbare Eingriffswirkung außerhalb Plangebiet	2.959,00
Verbleibendes Kompensationserfordernis	6.343,00

Damit verbleibt nach Anrechnung mittelbarer Eingriffswirkungen ein restliches Kompensationserfordernis in Höhe von gesamt 6.343 Flächenäquivalent an Wertpunkten.

2.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend den geltenden Gesetzen, dem BNatschG mit dem NatSchAG M-V sind unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Für die Bilanzierungen des Eingriffs und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs berücksichtigt.

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt lassen sich im Plangebiet nicht ausgleichen. Es werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

An das Plangebiet und die Eingriffsfläche Wohnbauland WA 5 grenzt das geschützte Biotop Sandmagerrasen auf dem Mühlenberg unmittelbar an.

Als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Wohnbauland WA 5 werden Maßnahmen zur Aufwertung des Biotops vorgeschlagen.

Maßnahme 1

Das geschützte Biotop Sandmagerrasen ist mittels Weidezaun eingekoppelt und wird mit Schafen beweidet. Westlich schließt sich zwischen dem Zaun und der Straße „Zum Holzplatz“ eine mit Hochstauden bestandene Fläche an, die nur sporadisch gemäht oder beweidet wird. Mit gleichem Substrat ausgestattet, hat diese ca. 1.550 m² große Fläche das Potential zur Entwicklung zum Sandmagerrasen. Das geschützte Biotop ließe sich, mit Einbeziehung in die Umzäunung und Ausdehnung der Beweidung, um diese Fläche erweitern.

Maßnahme 2

Innerhalb der Sandmagerrasenfläche und im angrenzenden Bereich (Bauhof der Stadt Neukloster) wachsen, über die gesamte Fläche verteilt, einzelne Spätblühende Traubenkirschen als Jungwuchs auf. Am nordwestlichen Abhang des Mühlenbergs haben sich Gebüschflächen dieses Traubenkirschen- Jungwuchses entwickelt, aus denen sich das Gehölz invasiv im Biotop verbreitet. Die Gehölze sollten aus dem geschützten Biotop entfernt, gefällt und gerodet, werden. Damit soll der Sandmagerrasen auf dem Mühlenberg begünstigt werden.

Externer Ausgleich Aufwertung des Biotops Sandmagerrasen Mühlenberg						
Maßnahme	Flächen- größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe Aus- gleichsmaß- nahme		Korrekturfaktor Flä- chenbeeinträchti- gungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompen- sation Ausgleich
Aufwertung Hochstaudenflur durch Einbeziehung in Beweidung	1.550	2	3	x	0,75	1.162,5
Aufwertung Zierrasen durch Einbeziehung in Beweidung	345	1	3	x	0,75	517,5
Aufwertung ruderalisierter Zierrasen durch Einbeziehung in Beweidung	25	0	3	x	0,75	56,25
Beseitigung Siedlungshecke und Einbeziehung der Fläche in Beweidung	80	0	3	x	0,75	180
Gehölzentnahme Spätblühende Traubenkirsche zur Begünstigung des Sandmagerrasens auf Flächen bis zur Straße „zum Holzplatz“	1.330	1	3	x	0,75	1.995
Summe Flächenäquivalent externer Ausgleich - auf Flächen bis zur Straße „Zum Holzplatz“						3.911,25
Gehölzentnahme Spätblühende Traubenkirsche zur Begünstigung des Sandmagerrasens im Bereich des Bauhofs der Stadt	1.630	1	3	x	0,75	2.445
Summe Flächenäquivalent externer Ausgleich - auf Flächen des Bauhofs der Stadt Neukloster						2.445

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	
Summe Eingriff	6.343
Summe externer Ausgleich- auf Flächen bis zur Straße „Zum Holzplatz“	3.911
Summe externer Ausgleich - auf Flächen des Bauhofs der Stadt Neukloster	2.445
Summe Überschuss	13

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des an das Plangebiet angrenzenden Sandmagerrasens kann der ermittelte Eingriff vollständig kompensiert werden.

Maßnahmen zum Bausersatz innerhalb des Plangebietes

Baumbestand und Bausersatz sind gesondert von den flächenhaften Eingriffen des Plangebietes zu ermitteln. Innerhalb des Plangebietes sind Anpflanzungen von 17 hochstämmigen Bäumen in der Pflanzqualität 18-20 cm als Ausgleich für die vorzunehmenden Baumfällungen vorgesehen.

Die Baumarten werden in den Festsetzungen Teil B festgeschrieben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung wurde aus Sicht von Natur und Landschaft ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet. Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M-V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellungen für das unmittelbare Plangebiet, in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.

Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes realisiert. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, sowie in die Hinweise übernommen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Stadt Neukloster ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung an der Mühle“ der Stadt Neukloster soll vorhandene Wohnbebauung nachverdichtet, eine Brachfläche der ehemaligen Hofstelle städtebaulich geordnet und eine Fläche für die Bebauung mit Eigenheimen vorbereitet werden.

Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete und Verkehrs- bzw. Grünflächen ausgewiesen. Die Ausweisung größerer Wohngrundstücke mit lockerer Bebauung und der Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen am Rand des Plangebietes dient der Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen und die damit verbundenen Biotop- und Nutzungstypen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Bebauung im Wohnbauland WA 5. Mit der Planung der Bebauung im Außenbereich wird in das geschützte Biotop Sandmagerrasen auf dem Mühlenberg in Neukloster eingegriffen. Die Beeinträchtigung der angrenzenden Fläche wurde betrachtet. Darüber hinaus kommt es im Zusammenhang mit der Planung zum Verlust geschützter Bäume.

Die Böden des Plangebietes sind seit Jahrhunderten durch Nutzungen anthropogen überformt. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen für Vermeidung, Minimierung und Ausgleich die, durch die Gebietsentwicklung vorbereitete Eingriffe, im Plangebiet nicht ausgleichbar sind. Jedoch werden für den Ausgleich des Eingriffes externe Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Benachbarung zum Plangebiet zur Aufwertung des geschützten Biotops Sandmagerrasen auf dem Mühlenberg vorgeschlagen und festgesetzt.

Durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs lassen sich die Eingriffe in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ausgleichen.

Neukloster, den 13.05.2014



Bürgermeister

Stadt Neukloster

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung an der Mühle“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 am 11.03.2013 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst zum Einem Flächen zur Regelung und zeitgemäßen Erweiterung der bestehenden ehemaligen „Lehrerhäuser“ in der Mühlen- und Bergstraße im Nordwesten von Neukloster. Zum Anderen werden Flächen für eine Arrondierung der Ortslage im Bereich des ehemaligen Mühlenhofes sowie auf daran angrenzenden Flächen einbezogen. Die Flächen mit den „Lehrerhäusern“ sowie im Bereich des ehemaligen Mühlenhofes stellen sich planungsrechtlich als Innenbereich dar. Nur die ergänzenden, nordwestlich gelegenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich. Für deren künftige Bebauung werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde im Dezember 2013/ Januar 2014 frühzeitig öffentlich ausgelegt und an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet. In Auswertung der Stellungnahmen wurde der ursprüngliche Geltungsbereich insbesondere aufgrund der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege um nordwestlich gelegene Flächen reduziert. Mit diesen ursprünglich einbezogenen Flächen wurde ein gesetzlich geschützter Sandmagerrasen überplant. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist nur noch ein kleiner, auch teilweise ruderalisierter Bereich dieses geschützten Sandmagerrasens von der Planung betroffen. Die Eingriffe in dieses Biotop werden nunmehr durch Maßnahmen im direkten Anschluss an das Plangebiet ausgeglichen.

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz wurde durch die Stadt gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Genehmigung zur Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz mit Auflagen erteilt.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches im Vergleich zum Vorentwurf hat die Stadt Neukloster auch die Belange der Denkmalpflege beachtet. Im direkten nördlichen Anschluss an das Plangebiet liegt die zwar „geköpfte“, aber denkmalgeschützte Mühle. Mit einer Bebauung im Westen der Mühle wäre aus Sicht des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege der landschafts- und ortsbildprägende Charakter und damit der städtebauliche Wert der Mühle wesentlich reduziert worden.

Im März/ April 2014 erfolgte die öffentliche Auslegung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf resultierten keine wesentlichen Änderungen mehr. Hinweise wurden behandelt. So wurden nach Prüfung der gleichlautenden Anregungen der Bewohner der „Lehrerhäuser“ die Festsetzun-

gen von abweichender in offene Bauweise geändert, so dass die Abstandsvorschriften der LBauO zu beachten sind und Erweiterungen der Bebauung in Abwägung der nachbarschaftlichen Schutzansprüche nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn möglich sind. Innerhalb dieser Flächen sind nur Doppelhäuser zulässig. Die maximale Firsthöhe für die zulässige rückwärtige Bebauung wird in der Bergstraße entsprechend den Anregungen der Anwohner auf 4,0 m reduziert. An der Mühlenstraße bleibt die Festlegung von 7,50 m allerdings bestehen.

Der Hinweis von Bürgern zur weiterhin verbleibenden Zufahrtmöglichkeit auf das Mühlengelände von der Mühlenstraße wird nicht berücksichtigt, da hierfür keine rechtliche Sicherung besteht. Die verkehrliche Erschließung zum Mühlengelände soll über die Zufahrt von der Bergstraße aus erfolgen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Stadt legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung ein Umweltbericht erarbeitet.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sind mittels der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Die Eingriffe für den Bereich der ergänzenden Bebauung beschränken sich im Wesentlichen auf den kleinflächigen Verlust von geschützten Sandmagerrasenflächen sowie auf die Rodung von Einzelbäumen. Der Verlust ist der Versiegelung bzw. Nutzung als Wohnbauflächen anzurechnen, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

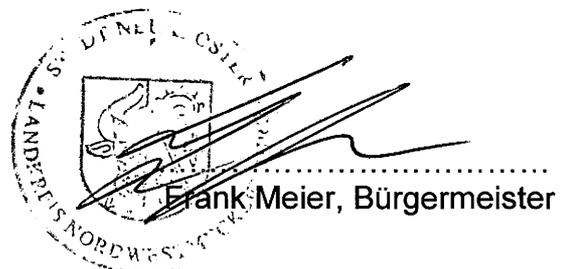
Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Pflege der angrenzenden, geschützten Sandmagerrasenflächen außerhalb des Plangebietes sowie zur Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes können die Eingriffe ausgeglichen werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes kommt die durchgeführte Potentialabschätzung für die geschützten Artengruppen: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien zu dem Ergebnis, dass für das Planvorhaben keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf geschützte Arten hat.

Mit dem Bebauungsplan hat die Stadt Neukloster ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Neukloster entspricht.

Durch die Stadtvertretung wurde am 12.05.2014 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Stadt Neukloster, den 13.05.2014


Frank Meier, Bürgermeister