



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung Feldstraße/ Gartenstraße"

begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung der Gartenstraße (B-Plan 6) sowie im Nordwesten und Nordosten durch Kleingärten, umfassend Teilflächen der Flurstücke 19/7, 20/9, 20/15, 21 und das Flurstück 22/6 Flur 6, Flurstück 73/8 (teilw.), Flur 2, Flurstück 4/2 (teilw.), Flur 3, Flurstück 111/3 (teilw.) und 117/4, Flur 7 der Gemarkung Neukloster

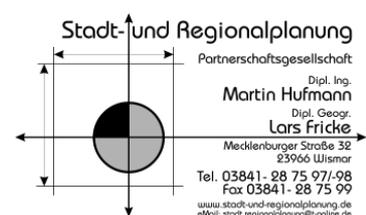
BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand 14.04.2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen	3
1.3	Darstellung im Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung	4
2.	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22	4
2.1	Ausgangssituation	4
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3	Örtliche Bauvorschriften	7
2.4	Verkehrerschließung	7
2.5	Flächenbilanz	8
3.	Ver- und Entsorgung	8
4.	Bodenordnende Maßnahmen	10
5.	Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
6.	Grünordnerische Festsetzungen / Umweltbelange	10
7.	Sonstiges	12

Anlage: Bestandsplan



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Neukloster verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, Wohnbauflächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern im innerstädtischen Bereich anzubieten und gleichzeitig ehemals bebaute Flächen im Innenbereich wieder nutzbar zu machen. Langfristig ist aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken in Neukloster und der momentan unzureichenden Verfügbarkeit die Umwidmung der Kleingartenanlage Nord und der Fläche der ehemaligen Lederwerke zwischen Feldstraße und Bergstraße zu Wohnbauflächen vorgesehen. Im gesamten Stadtbereich von Neukloster stehen mittelfristig keine anderen nennenswerten Flächen für die Wohnbebauung mehr zur Verfügung. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See ist der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert.

Die Vorbereitung der Bauflächen im Nordwesten der Stadt ist durch eine sukzessive Entwicklung innerhalb mehrerer Bauabschnitte vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung an der Feldstraße" wurde südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet der erste Bauabschnitt realisiert. Es wurden im Jahr 2007 vier Bauplätze geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt auf dem Gelände der ehemaligen Lederwerke. Auch die vorliegende Planung schließt teilweise Flächen der ehemaligen Lederwerke ein, weiterhin werden Kleingartenflächen durch die Planung umgewidmet. Dazu führte die Stadt Neukloster bereits Gespräche mit dem Kleingartenverein bezüglich der durch die Planung betroffenen Kleingartenparzellen. Eine einvernehmliche Lösung zur Umwidmung der Gartenflächen zeichnet sich ab. Die Kleingärtner werden durch die Stadt entschädigt, können auf andere, leerstehende Parzellen im Gartengebiet ausweichen oder geben ihre Gärten auf. Z.T. sind die Gärten bereits aufgegeben.

Um die Flächen der ehemaligen Lederwerke und die Kleingärten kurzfristig für die Wohnbebauung nutzen zu können, kommt das beschleunigte Planungsverfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Da besondere Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für den § 13a BauGB erfüllt.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Neukloster und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung der Gartenstraße (B-Plan 6) und im Nordwesten und Nordosten durch Kleingärten und umfasst Teilflächen der Flurstücke 19/7, 20/9, 20/15, 21 und das Flurstück 22/6 der Flur 6, das Flurstück 73/8 (teilw.) der Flur 2, das Flurstück 4/2 (teilw.) der Flur 3 sowie die Flurstücke 111/3 (teilw.) und 117/4 der Flur 7 der Gemarkung Neukloster (s. Anlage, Bestandsplan).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neukloster hat am 16.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 gem. § 1 und § 13a BauGB beschlossen.

Als Plangrundlagen dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Juli 2007.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster wurde 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.2.1998 wirksam. Seither wurden 7 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung zwischen Feldstraße und Bergstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt. Dies entspricht der langfristigen Entwicklungsabsicht der Stadt, die davon ausgeht, die Kleingartenanlagen über mehrere Entwicklungsschritte in Wohnbauflächen umzuwidmen und so auch die Lücke zwischen den umgebenden Wohnbebauungen an der Feld- und Bergstraße zu schließen.

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Neukloster ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm bzw. dem regionalem Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland. Die Umwidmung innerörtlicher Altflächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22

2.1 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet grenzt an die Feldstraße südlich an und liegt teilweise auf Flächen der ehemaligen Lederwerke sowie zum überwiegenden Teil auf Flächen der Kleingartenanlage Nord. Die Kleingartenanlage befindet sich zwischen den Wohnge-

bieten an der Berg-, Feld- und Blumenstraße und bildet in Richtung Norden den Abschluss des besiedelten Bereiches der Stadt Neukloster.



Neubau im Bebauungsplangebiet Nr. 6



brachliegende Fläche der ehemaligen Lederwerke

Die Fläche des ehemaligen Lederwerkes wurde bereits im Vorfeld der Planung zum Bebauungsplan Nr. 6 komplett beräumt (s. Anlage, Bestandsplan). Derzeit ist hier eine Rasenfläche mit einigen Apfelbäumen und einem Nussbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 10 m sowie eine Gehölzgruppe vorhanden. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches stehen an der Feldstraße zwei Tannen und ein Kastanienbaum. Westlich angrenzend befinden sich die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 realisierten Einfamilienhäuser und das daran anschließende Wohngebiet westlich der Gartenstraße.

Östlich und nördlich angrenzend an die Wiesenfläche befindet sich die Kleingartenanlage. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 liegen ca. 20 Kleingärten. Innerhalb der Kleingärten stehen Gartengebäude bzw. Geräteschuppen. Innerhalb der Gartenanlage sind überwiegend Obstbäume und Zier- und Nutzpflanzen vorhanden.

Die umgebende Bebauung ist an der Feldstraße durch traufständige Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt. Die westlich angrenzende Wohnbebauung ist durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gekennzeichnet.

An der Feldstraße befinden sich einige Einzelhandelsnutzungen. Nordöstlich der Gartenanlage liegt das Wohngebiet Blumenstraße, das Anfang der 90er Jahre erschlossen wurde. Hier sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und einige Mehrfamilienhäuser entstanden. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 500 - 600 m.

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

Städtebauliches Konzept

Mit der Planung soll Baurecht für die Errichtung von ca. 13 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Das Baugebiet bildet den zweiten Bauabschnitt innerhalb der Wohnbauflächen im Nordwesten von Neukloster und schließt an den Bebauungsplan Nr. 6 an. Die nordöstlich der Gartenstraße vorhandene Baureihe wird ergänzt und um zwei neue Baureihen erweitert. Für die Erschließung wird eine neue Planstraße, die mit der Gartenstraße verbunden werden soll, angelegt. Damit werden die Voraussetzungen für ei-

ne Anschlussbebauung in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung geschaffen. Die neu errichtete Wendeanlage an der Gartenstraße bleibt erhalten. Für die Ringerschließung des Baugebietes wird der derzeitige Fußweg der Gartenanlage genutzt.

Die vorhandenen, erhaltenswerten Gehölzstrukturen werden in das Wohngebiet eingebettet. Der großkronige Walnusssbaum und die umgebende Wiesenfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Somit entsteht eine parkartige Grünfläche. Das Baugebiet wird dadurch aufgelockert und der nach § 26a Landesnaturschutzgesetz geschützte Baum wird erhalten, ohne eine private Grundstücksfläche zu tangieren. Der Obstbaumbestand in den Kleingärten ist relativ alt und nicht erhaltenswert. Eine Kastanie an der Feldstraße wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Hecke an der Planstraße B bleibt erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird analog zur benachbarten Bebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Aufgrund der relativ lockeren Bebauung in der Umgebung und der Lage des Wohngebietes am Ortsrand wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine ausschließlich offene Bauweise festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Als höchst zulässige Geschosszahl wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 8,5 m bei einer Dachneigung über 15° begrenzt, um die neue Bebauung in das Ortsbild einzupassen. Um zu große Höhenunterschiede innerhalb der Bebauung zu vermeiden, sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nur bis einem Ausmaß von 0,5 m zulässig. Erdwälle sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Die vorgeschlagenen Grundstücksparzellen haben Tiefen zwischen ca. 25 m und 30 m und Grundstücksgrößen von ca. 570 – 730 m². Um die Bebauungsdichte an die Umgebung anzupassen, wird für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² und für Doppelhäuser von 350 m² festgesetzt. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaus jeweils eine Wohnung zulässig.

Die Baufelder werden mit Hilfe von Baugrenzen festgelegt. Die Tiefe der Baufelder liegt aufgrund der unterschiedlichen Grundstückstiefen zwischen 14 m und 19 m. Die Abstände der Baugrenzen zur Feldstraße hin betragen mind. 5 m, die Abstände zur Planstraße A innerhalb des Wohngebietes betragen 4 m an der Nord- bzw. 6 m an der Südseite der Baufelder und 4 m zur Planstraße B.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist im Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht unzulässig, um den Vorgartenbereich für eine Grüngestaltung freizuhalten.

Auf die Festlegung der Dachformen wurde ebenso wie im benachbarten B-Plangebiet verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu stark einzuschränken.

Im Süden des Plangebietes ist ein Leitungsbereich innerhalb der privaten Flächen von einer Bebauung freizuhalten, der zu diesem Zweck als Hausgarten ausgewiesen wird.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist als ortsbildstörend anzusehen und daher nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe beträgt an der Straßenseite 1,20 m. Zypressengewächse sind nichteinheimische Pflanzen und sind für die Gestaltung von Heckenstrukturen nicht zulässig. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: 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.

Bezüglich der Material- oder Farbwahl für Dächer und Fassaden will die Stadt keine engen Vorschriften erlassen, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen und auch moderne Bauformen zuzulassen. Demnach sind z.B. auch begrünte Dächer möglich und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, um alternative Energieträger zu unterstützen.

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

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Feldstraße aus über die Gartenstraße und die Planstraßen A und B. Die Planstraße A soll dabei zukünftig als Haupteerschließung auch für die weiteren Bauabschnitte fungieren. Die Gartenstraße wurde neu ausgebaut und wird über die Planstraße B mit der Haupteerschließung des neuen Wohngebietes verbunden. Die Planstraße A mündet rechtwinklig in die Feldstraße und wurde zum Kreuzungspunkt hin leicht verschwenkt um den Erfordernissen des Straßenverkehrs und ausreichender Sichtverhältnisse zur Kreisstraße gerecht zu werden. Die Straßenbreiten der Planstraßen A und B betragen insgesamt 7,0 m. Davon nimmt die Fahrbahn einen Anteil von 4,50 m ein, der straßenbegleitende Fußweg 1,5 m sowie die Bankettstreifen jeweils 0,5 m. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind 4 öffentliche Stellplätze vorgesehen, um Parkplätze für den Besucherverkehr vorzuhalten.

Für den Fall einer späteren Fortsetzung des Baugebietes sind Erweiterungsmöglichkeiten der Erschließung in alle Richtungen gegeben.

Das Wohngebiet soll als geschwindigkeitsreduzierter Bereich - Tempo-30-Zone - festgelegt werden. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 beträgt rund 1,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 22	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	7.823
Öffentliche Grünfläche - Park	283
Private Grünfläche - Hausgarten	340
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand Feld- u. Gartenstraße	1.833
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planung - Planstraßen A und B	1.475
Parkplätze	60
Σ Plangebiet	11.814

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die Feld- bzw. Gartenstraße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Schmutzwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Gartenstraße und die Feldstraße. Anschlussmöglichkeiten sind dementsprechend vorhanden. Parallel zur Feldstraße verläuft eine Trinkwasserleitung, die über ein Leitungsrecht gesichert und von der Bebauung freigehalten wird.

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.

Die Löschwasserversorgung erfolgt zur Erstbrandbekämpfung über die Tankfahrzeuge der Feuerwehr. Zur Dauerbrandbekämpfung wird der Löschwasserbedarf von 48m³/h für einen Zeitraum von 2 Std. über den ständig wasserführenden Hopfenbach abgedeckt. Dazu ist die Brücke über den Hopfenbach in der gegenüberliegenden R.-Breitscheid-Straße als Entnahmestelle hergestellt (Entfernung vom Plangebiet ca. 120 – 250 m).

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Ein Schmutzwasserkanal ist in der Feldstraße vorhanden. Von hier aus wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Neukloster geleitet. Der Anschluss des Plangebietes ist über die Planstraße A vorgesehen. In der Gartenstraße ist ebenfalls eine Schmutzwasserleitung vorhanden, eine Erweiterung des Leitungssystems ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll, auf den Grundstückspartellen zur Versickerung gebracht und z.T. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Die Versickerung ist laut einem Bodengutachten von 1996 für das Gesamtareal zwischen Feld- und Bergstraße auf den nicht-bindigen, sandigen Böden möglich. Allerdings liegt der östliche Teil des Plangebietes in einem Bereich mit bindigen Böden und Geschiebemergel. Auch hier soll eine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Es bietet sich hierfür die Vorschaltung einer Regenwasserzisterne an, um das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

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

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e-on/edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Garten- und Feldstraße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen (Verteilerkästen) sind zu beachten.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die e-on/Hanse - Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem in der Feld- und der Gartenstraße sind gegeben. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten und 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 Planstraßen A und B mit den Anbindungen an die Feld- und die Gartenstraße sichergestellt.

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

Alle Gebäude und Anlagen des ehemaligen Lederwerks wurden beräumt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten bekannt sind. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 22 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Planung ist Rückbau der Kleingartenanlage und die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Neukloster. Die Stadt finanziert den Rückbau der Gartenanlage, die Entschädigung der Kleingärtner sowie die Beplanung und Erschließung des Gebietes. Die Kosten der Umsetzung sollen durch die Grundstücksverkäufe mitfinanziert werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen / Umweltbelange

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Fall liegt hier vor. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung werden Teilflächen der ehemaligen Lederwerke und Teilflächen einer Kleingartenanlage zu Allgemeinen Wohngebieten umgewidmet (vgl. Bestandsplan in der Anlage).

Im gegenwärtigen Zustand sind 2278 m² durch die bestehende Straßenverkehrsfläche und die Gartenhäuser vollversiegelt und 275 m² durch Fußwege teilversiegelt. Für die Gartenparzellen wird ein Flächenanteil von 20 m² je Parzelle als Teilversiegelung (für Wege, Abstellflächen usw.) angenommen.

Durch die Planung werden 1958 m² durch Wohngebäude und 1475 m² für die Erschließung neu versiegelt. Die öffentlichen Parkplätze umfassen eine teilversiegelte Fläche von 60 m². Durch die Überschreitung der GRZ um 50 % ist eine zusätzliche Teilversiegelung von 984 m² möglich.

Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, Teilflächen des Geltungsbereiches waren bereits bebaut. Die Flächen der ehemaligen Lederwerke (3.792 m²) waren zu einem großen Anteil versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen oder sonstige Brachflächen und werden nun einer neuen Nutzung zugeführt (etwa die Hälfte der Flächen im Geltungsbereich, ca. 1.800 m²).

Eine Fläche von 5.470 m² wird derzeit als Gartenanlage genutzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden 5.221 m² als Hausgärten gestaltet. Der Biotoptyp

Kleingartenanlage (Pkt. 13.7.2 gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 1999) entspricht innerhalb der Wertigkeit annähernd der Wertigkeit von Ziergärten (13.8.4) mit 0 bis 1.

In der folgenden Übersicht werden die bestehenden Flächen den geplanten Flächennutzungen gegenübergestellt.

Flächenübersicht Bestand/ Planung

Bestand	m²	Geplante Entwicklung	m²
Verkehrsflächen Feldstraße und Gartenstraße Bestand, Vollversiegelung	1833	Verkehrsflächen Feldstraße und Gartenstraße Bestand, Vollversiegelung	1833
Fußwege Gartenanlage Bestand, innere Erschließung, Teilversiegelung	675	Verkehrsflächen Planstraßen A und B, Vollversiegelung	1475
Gartenhäuser Vollversiegelung Bestand	445	Wohngebäude Vollversiegelung GRZ 0,25	1956
Anteil Vollversiegelung ehemaliges Lederwerk (Gebäude und Stellplätze)	750	Teilversiegelte Flächen durch max. GRZ-Überschreitung 50 %, Zufahrten, Stellplatzflächen; örtl. Parkplätze	1044
Gartenanlage	5.070	Private Grünfläche - Hausgärten WA-Fläche - Hausgärten	340 4883
Fläche ehemalige Lederwerke (Wiesenfläche, artenarmer Zierrasen)	3.041	Öffentliche Grünfläche (Park)	283
Σ	11814		11814
Summe Vollversiegelung	3028		5225
Summe Teilversiegelung	675		1044
Differenz		Vollversiegelung	+ 2197
		Teilversiegelung	+ 369

Der Anteil der versiegelten Flächen in der Planung für ein Einfamilienhausgebiet ist naturgemäß höher als in der ursprünglichen Nutzung als Kleingartenfläche. Lederwerke und Gartenhäuser umfassten zusammen etwa 1195 m², die neue Bebauung 1956 m². Hinzu kommen die teilversiegelten Flächen. V.a. mit der Errichtung einer neuen Erschließungsstraße ist eine höhere Versiegelung verbunden.

Die beanspruchten Flächen liegen allerdings innerhalb des besiedelten Bereiches, so dass für die neue Wohnbebauung keine bisher baulich ungenutzten, unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Es handelt sich um einen bebauten Innenbereich.

Die Umweltbelange werden also hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Bezug auf das Stadtgebiet berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Umweltbelange durch den Erhalt von schützenswerten Bäumen und die Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen im privaten Bereich berücksichtigt. Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Außerdem wurde mit einer GRZ von 0,25 bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine landschaftsangepasste Bauweise zu gewährleisten. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung einer nur eingeschossigen Bauweise und einer max. Firsthöhe von 8,5 m erreicht. Zusätzlich wurden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

Mit diesen "Minderungsmaßnahmen" und den grünordnerischen Festsetzungen werden die Umweltbelange bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

Grünordnerische Festsetzungen

Die erhaltenswerten Grünstrukturen innerhalb des Planungsgebietes wurden in die Planung aufgenommen. Innerhalb der Rasenfläche im Bereich der ehemaligen Lederfabrik befinden sich mehrere Obstgehölze. Der Walnussbaum weist einen Kronendurchmesser von 10 m auf und ist damit nach dem LNatG M-V geschützt. Er wird, ebenso wie eine Kastanie an der Feldstraße, zum Erhalt festgesetzt. Die an der Feldstraße stehenden Nadelgehölze sind nicht ortstypisch und werden daher nicht zum Erhalt festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum oder ein sonstiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird auch ein Bezug zu der vorherigen Kleingartennutzung hergestellt.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Stadt Neukloster, den

Der Bürgermeister