



**STADT NEUKLOSTER**  
**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26**  
**"Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"**

umfassend die Flurstücke 51/3 teilw., 63/1, 64/1, 65/1, 66/1, 66/2, 67/2, 96/1,  
97/2 teilw. und 98 der Flur 1 in der Gemarkung Neukloster,

**BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss 20.06.2011

# Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

**Martin Hufmann**

Dipl. Geogr.

**Lars Fricke**

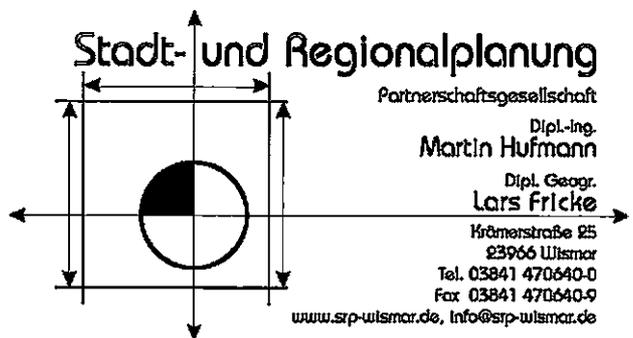
Krämerstraße 25

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)



## STADT NEUKLOSTER

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"

#### Begründung

<i>Inhalt</i>	<i>Seite</i>
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht , Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	9
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	10
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	11
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	12
4.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung	12
4.2 Eingriff in Natur und Landschaft	13
4.3 Grünordnerische Festsetzungen	13
4.4 Schutzgebiete	13
4.5 Schutzobjekte / Biotope	14
4.6 Artenschutz	14
5. Gewässerschutz	14
6. Immissionsschutz	14
7. Sonstiges	15
8. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	16

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See und der damit verbundenen Nachfrage nach Baugrundstücken in Neukloster wird der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes durch Nutzbarmachung von innerörtlichen Brachflächen angestrebt.

Die Stadt Neukloster hat daher am 20.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße" beschlossen.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine im innerstädtischen Randbereich gelegene Fläche im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung für eine Wohnnutzung anzubieten. Außerdem sollen öffentliche und private Grünflächen sowie eine öffentliche Wegeverbindung gesichert werden.

Aufgrund der empfindlichen Lage des Baugebietes im unmittelbaren Umfeld des Klosters soll mit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes einer unregelmäßigen Bebauung entgegen gewirkt werden.

Der vorliegende B-Plan soll die öffentlichen Interessen sichern, indem eine auf den Umgebungscharakter abgestimmte Bebauung erfolgt, die die besonderen ortsgestalterischen Belange im Umfeld des Klosters berücksichtigt.

Nach vielen, durch die Stadt Neukloster in den vergangenen Jahren durchgeführten aufwertenden Maßnahmen im Klosterumfeld gewährleistet die Planung, neben dem bereits aufgestellten, gegenüberliegenden B-Plan Nr. 26 schrittweise die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Quartier.

Die sich in der formulierten Zielstellung widerspiegelnden, von der Stadt Neukloster zu berücksichtigenden öffentlichen Belange, machen die Aufstellung des vorliegenden B-Planes erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern. Dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen dabei insbesondere die Sicherung der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Erschließung für die Anlieger und die sinnvolle zukünftige Nutzung der nördlich davon gelegenen Garten- bzw. Brachflächen sowie die bauliche Gestaltung künftiger baulicher Anlagen zur Bewahrung des Ortsbildes im Umfeld des Klosters.

Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens dient u.a. der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Da besondere Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind und die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf mit ca. 475 m<sup>2</sup> bei weitem unterschritten wird, sieht die Stadt Neukloster die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Neukloster im Quartier Klosterstraße / Stichstraße am Kloster / Kloster und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 51/3 teilw., 63/1, 64/1, 65/1, 66/1, 66/2, 67/2, 96/1, 97/2 teilw. und 98 der Flur 1, Gemarkung Neukloster. Der

Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Flurstücke 94/1, 94/2, 95, 96/2, 97/2 teilw., im Süden durch die Flurstücke 97/1, 68/4, 68 und den südlichen Verlauf des Erschließungsweges am Kloster -Flurstück 51/3 teilw.-, im Osten durch die Flurstücke 68/12 und 51/3 und im Norden durch die Flurstücke 61, 62/2, 63/2, 99 und 107 der Flur 1 der Gemarkung Neukloster.

### **1.3 Planungsrecht , Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

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 Investitionserleichterungs- 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.

Die Stadt Neukloster ist im Landesraumentwicklungsprogramm und im regionalen 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 Flächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen und entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster wurde 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 18.2.1998 wirksam. Seither wurden 7 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen bzw. eingeleitet, die jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 betreffen.

Die hier beplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan aufgrund unzureichender Parzellenscharfe im Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und Landschaft als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 13a Abs. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

## 1.4 Plangrundlagen

Als Plangrundlagen dienten eine Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises NWM vom 27.01.2011, ein Luftbild mit Flurkartenauszug der Stadt Neukloster, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kattner sowie eigene Erhebungen. Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:750.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das nähere Umfeld des Quartiers zwischen südlicher Eichholzstraße, südlicher Klosterstraße und Stichstraße am Kloster ist derzeit von lockerer Wohnbebauung, von Brach- und Grünflächen bzw. Hausgärten und verschiedenen Nebenanlagen in den Hofbereichen bzw. geprägt.

Nördlich des Quartiers besteht an der Klosterstraße eine ein- und zweigeschossige Bebauung zur Wohnnutzung und zur gewerblichen Nutzungen für kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Das Plangebiet selbst liegt direkt an der öffentlichen Stichstraße in Richtung Jungfernteich und Klosterparkanlage, die im Süden in Fußwege übergeht.



*Nutzgarten mit Nebenanlagen*



*Stichstraße westlich des Klosters / Nachbarbebauung*

Die Grundstücke sind mit Garagen und Nebenanlagen bebaut, wobei eine größerer Garagenkomplex im Vorfeld der Planung erst vor Kurzem beseitigt wurde. Das Gleiche trifft auf die mit Betonplatten befestigte Zufahrt und ehemalige Stellflächen zu. Im Wesentlichen handelt es sich um eine Siedlungsbrache mit teilweise aufgelassenen Garten- und Grünlandflächen mit siedlungstypischer Krautschicht.



Nebenanlagen und erhaltenswerter Einzelbaum (Esche)



Verbindungsweg zur Eichholzstraße

Ein Bestand an geschützten Hecken befindet sich nicht im Plangebiet. Lediglich 2 Laubbäume und vereinzelt ältere Obstbäume sind im westlichen Teilbereich (Flurstück 97/2) vorzufinden.

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

In den vergangenen Jahren hat das gesamte Klosterumfeld eine Neuordnung erfahren, aus der sich das Erfordernis ergibt, auch die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung des Klosterareals zu verbessern. Aufgrund des unbefriedigenden städtebaulichen Missstandes sieht sich die Stadt Neukloster veranlasst, einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine geordnete, der örtlichen Situation angepasste bauliche Entwicklung zu gewährleisten und damit nicht zuletzt das Ortsbild im Umfeld des Wahrzeichens von Neukloster zu verbessern.

Ziel ist es, mit der behutsamen Einbettung der Bebauung einen harmonischen Abschluss des Siedlungsbereiches zu schaffen. Die in der Umgebung vorhandene Struktur soll mit dem im B-Plan Nr. 26 verfolgten Konzept vervollständigt werden. Die Stadt Neukloster sieht dabei von großflächigen und kostenintensiven Erschließungsmaßnahmen ab. Vielmehr soll die Aufwertung des Klosterumfeldes in angemessenen Entwicklungsschritten bzw. in Bauabschnitten erfolgen. Die Ausweisung von Wohnbau- und Grünflächen in den B-Plänen Nr. 24 und 26 entspricht den langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen und wird schrittweise umgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung soll Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen und die südlich gelegene Fläche im Verlauf des Anliegerweges von einer Bebauung freigehalten, als öffentliche Grünfläche gesichert und gestaltet werden. Die Nebenanlagen auf privaten Flächen südlich der zu bebauenden Fläche sollen langfristig einer reinen Grünflächennutzung weichen.

Das Baugebiet wird mit der Zweckbestimmung für das Wohnen als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es soll aufgrund der exponierten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kloster ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Aufgrund des Planungsziels einer aufgelockerten Bebauung wird eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf einer Grundstücksfläche von ca. 1580 m<sup>2</sup> und für das Hauptgebäude selbst eine maximale Grundfläche (GR) von 140 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird die Errichtung eines großzügigen Wohngebäudes im Baufeld 1 ermöglicht, eine verdichtete Bebauung jedoch vermieden. Ein zweites Baufeld (BF 2) im hinteren Grundstücksteil ermöglicht ausschließlich die Errichtung einer Nebennutzung (z.B. Gartenhaus, Waschhaus u.ä.).

Insgesamt ist die Bebauung einer überbaubaren Grundstücksfläche von 417 m<sup>2</sup> möglich. Bei einer Grundfläche des Hauptgebäudes von 140 m<sup>2</sup> und der mit 50 Prozent zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten u.ä. verbleibt für deren Errichtung und die Errichtung des Nebengebäudes insgesamt maximal eine Fläche von 283 m<sup>2</sup>. Damit wird eine starke Versiegelung des Baugebietes verhindert.

Als Bauform sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten im Hauptgebäude (BF 1) zulässig. Diese Beschränkung erfolgt, um die Nutzungsdichte des Quartiers entsprechend dem Charakter der unmittelbaren Umgebung zu begrenzen. Als höchstzulässige Geschosshöhe wird ein (I) Vollgeschoss bei offener Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass im Sinne einer Angebotsplanung gewisser Spielraum für die Lage der baulichen Anlage gegeben ist.

Für die Errichtung der Garagen wird bestimmt, dass diese nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten sind. Damit soll sichergestellt werden, dass in der empfindlichen Ortsrandlage am Kloster eine möglichst geordnete Bebauung vollzogen wird und eine klare Gliederung der Grundstücksflächen erkennbar wird.

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird auf 0,5 m und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll sich die neue Bebauung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften in das Ortsbild einfügen. Für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte, eingemessene Höhenpunkt ü. HN (Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Kattner) .

### 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz, zum Erhalt und zur Verbesserung bzw. Wahrung der Freiraumqualität und des Ortsbildes sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben den Festlegungen zur Gestaltung der Gebäude auch Festlegungen zur Gestaltung der Grundstücke getroffen werden. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient damit der gestalterischen Eingliederung der geplanten baulichen Nutzung und Grundstücksnutzung in die Umgebung.

Für die Gestaltung der Dächer sind symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig, um im Umfeld des Klosters traditionelle Dachformen zu ermöglichen. Moderne Formen, wie Flach-, Pult- oder Tonnendächer hingegen sind hier untypisch und somit nicht erwünscht.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, naturrote Tonziegel zulässig. Der Dachüberstand soll entsprechend der ortstypischen Bauweise maximal 80 cm betragen.

Für Nebengebäude und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Dächer zulässig. Diese werden aufgrund ihrer natürlichen, sich optisch unterordnenden Oberfläche, als ortsbildverträglich angesehen.

Für die Fassaden sind unter Berücksichtigung der Umgebung nur glatt verputzte Fassaden in Rottönen oder mit naturrotem Sichtmauerwerk zulässig. Für die Festlegung des konkreten Farbtones ist die Zustimmung der Stadt erforderlich. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.

Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Mit diesen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen ebenfalls die besonderen Bedingungen des städtebaulichen Umfeldes berücksichtigt werden.

Garagen sind an die Dach- und Fassadengestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes anzupassen. Die Festsetzung der Ausführung in gleicher Dachform und Dachhaut und Fassadenoberfläche unterstreichen den besonderen gestalterischen Anspruch im Umgebungsbereich des Klosters.

Die weiteren, nachfolgend beschriebenen örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, eine angemessene Gestaltung der Grundstücke zu gewährleisten und Fehlentwicklungen im Umfeld des Klosters zu vermeiden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie daher unzulässig.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist ebenfalls unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter stört das Ortsbild erheblich und ist daher ebenfalls nicht zulässig.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind zur Einbindung in die Grundstücksgestaltung mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder mit begrünten Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind an der Straßenseite des Baugrundstücks nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Drahtzäune sind an der Straßenseite unzulässig und an den anderen Grundstücksseiten nur in Verbindung mit heimischen Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Zypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

**Hinweis:**

**Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.**

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Klosterstraße über die Stichstraße westlich des Klosters. Dieser Stichweg ist als wassergebundener Weg ausgebaut und soll in dieser Ausbauqualität verbleiben. Das Gleiche gilt für die daran anschließende als verkehrsberuhigte Fläche festgesetzte Wegeverbindung, die der Erschließung für Anlieger und Fußgänger dient und eine Verbindung zur Eichholzstraße darstellt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 beträgt rund 4610 m<sup>2</sup>. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

<i>Flächennutzung</i>	<i>Flächengröße in m<sup>2</sup></i>
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	1580
Öffentliche Grünfläche	860
Private Grünfläche	1380
Verkehrsflächen	790
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>4610</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Stichstraße westlich des Klosters bzw. über die Klosterstraße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sollen im Rahmen eines geplanten Ausbaus frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu vorhandenen und geplanten Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

### 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Leitungen, die von der Klosterstraße ausgehend in der südlich verlaufenden Stichstraße verlegt sind. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt zur Erstbrandbekämpfung über die Tankfahrzeuge der Feuerwehr. Zur Dauerbrandbekämpfung kann der benötigte Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h nach Angaben der örtlichen Feuerwehr über einen Zeitraum von mind. 2 Std. über Hydranten und zusätzlich über Entnahme aus dem Jungfernteich abgedeckt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III 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.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Ein Schmutzwasserkanal ist in der Klosterstraße vorhanden. Von hier aus wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Neukloster geleitet. Im Stichweg zum Kloster wird 2011 eine neue Abwasserleitung zum südlich gelegenen Abwasserpumpwerk verlegt. An diese Leitung wird auch das Plangebiet angeschlossen. Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Wismar.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Flächen des Plangebietes versickert werden. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit dem Baugrundgutachten vom 20.04.2011 des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR erbracht worden. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Es wird empfohlen, Regenwasserzisternen vorzuschalten, um das Regenwasser als Brauchwasser, z.B. für die Bewässerung der privaten Gartenflächen zu nutzen.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über die Anlagen der e-on/edis AG gewährleistet, die ebenso wie die Kabel der Telekom in der Klosterstraße verlegt sind.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die e-on/Hanse AG - Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem in der Klosterstraße sind gegeben.

Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten und Neuanschlüsse mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten und frühzeitig Abstimmungen mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu führen.

Für den weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der eon e.dls ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, die im öffentlichen Bauraum bereitzustellen sind.

Zur Beurteilung der Standorte und zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist ein Antrag mit folgenden Informationen zu stellen:

- Lage- und Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung.

Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Daher ist es erforderlich Pflanzmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. Gleichzeitig ist das hochwertige Ortsbild zu beachten, dass eine "Verspiegelung" von Dachflächen ausschließt. Auf das Anbringen von Anlagen zur Solarenergienutzung auf der dem Kloster zugewandten Dachseite sollte daher aus ortsgestalterischen Gründen möglichst verzichtet werden.

Auch eine Versorgung mit Erdwärme ist möglich, vorbehaltlich genauerer Erkundungen im Vorfeld von Erdwärmebohrungen.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Klosterstraße sichergestellt. Abfallbehälter können am Tage der Abfuhr auf dem Fußweg an der Klosterstraße aufgestellt werden.

Die Entfernung zur Bereitstellung der Abfallbehälter größer ist, als allgemein üblich. Jedoch wird die Auffassung vertreten, dass der Ausbau einer Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge in der Anliegerstraße für 2 potentielle Nutzer überzogen ist und die Kosten unverhältnismäßig hoch wären. Die Entfernung wird daher von der Stadt Neukloster; in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander; in diesem Falle als zumutbar erachtet.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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. Berücksichtigung der Umweltbelange**

##### **4.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Prüfung der Voraussetzungen nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB.

Dieses Planungsinstrument kann zur Anwendung kommen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Fortentwicklung eines innerstädtischen Quartiers ist. Zudem handelt es sich bei der beplanten Fläche um eine brachliegende Innenbereichsfläche im Sinne des § 34 BauGB, deren überbaubare Grundfläche mit ca. 475 m<sup>2</sup> weit unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen somit keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da durch den Bebauungsplan innerörtliche Bereiche nachverdichtet werden bzw. eine Siedlungsbrache wieder nutzbar gemacht wird.

Eine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebieten durch das Vorhaben liegt ebenfalls nicht vor. Ebenso wird mit der Planung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 BauGB zum UVPG begründet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB entfällt somit, da die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist auch die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemein geltenden, rechtlichen Grundsätzen zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbaler Form.

## **4.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Planung wird eine vorbelastete, teilversiegelte Brachfläche in ein Wohngebiet umgewidmet und zum Teil als private Grünflächen dauerhaft gesichert. Eine weitere Grünfläche wird zur Ortsrandgestaltung wegebegleitend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen bestehen als wassergebunden befestigte Flächen. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Alle beanspruchten Flächen liegen innerhalb des besiedelten Bereiches, so dass für die neue Wohnbebauung keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Der Anteil der versiegelten Flächen für die geplante Wohnbebauung wird sich aufgrund der ursprünglichen Nutzung und durch Bebauung und Versiegelung bereits vorhandene Vorbelastung nicht ansteigen. Ein ehemaliges Gebäude im südlichen Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche wurde abgerissen und die mit Beton befestigten Stell- und Zufahrtsflächen beräumt.

Mit einer GRZ von 0,2 wird bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine Bebauung zu gewährleisten, die sich in Art und Umfang sowohl in das Ortsbild als auch in den Naturraum behutsam einfügt. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung maximal zwei Wohnungen im Einzelhaus mit eingeschossigen Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m verfolgt, um die Nutzungsdichte im Übergangsbereich zur Landschaft zu begrenzen.

Resultierend aus der festgesetzten GRZ dürfen zukünftig maximal ca. 475 m<sup>2</sup> versiegelt werden, inklusive Teilversiegelungen für Zufahrten und Stellplätze.

Mit diesen Minimierungsmaßnahmen werden die Umweltbelange insbesondere auch hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

## **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Darüber hinaus werden als Minimierungsmaßnahmen grünordnerische Festsetzungen getroffen. Zwei vorhandene Laubbäume (Esche und Walnuss) werden mit der Darstellung auf der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren sind per Festsetzung im Teil B-Text Pkt. 4 Neuanpflanzungen von Laubbäumen und/oder Obstbäumen auf den privaten Gartenflächen und von Laubbäumen auf der öffentlichen Grünfläche geplant.

Zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion ist der Bodenaushub auf den Grundstücken wiederzuverwerten.

## **4.4 Schutzgebiete**

Im Zusammenhang mit dem Naturpark Sternberger Seenlandschaft befinden sich Teile des Stadtgebietes von Neukloster im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Seengebiet Warin-Neukloster". Dies trifft auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 zu. Aus Anlass der Planaufstellung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) das Herauslösungsverfahren aus dem LSG beantragt. Die Herauslösung ist nunmehr rechtskräftig.

#### **4.5 Schutzobjekte / Biotope**

Zwei im Plangebiet vorhandene Laubbäume werden als zu erhalten festgesetzt, um deren dauerhaften Fortbestand zu sichern.

Störungen bzw. Beeinträchtigungen von Biotopen werden nicht erwartet, da sowohl auf den Grundstücken selbst, als auch in der Nachbarschaft keine solchen vorhanden sind. Geschützte Lebensräume sind daher von der Planung nicht betroffen.

Es wird somit davon ausgegangen, dass naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände hier nicht vorliegen.

#### **4.6 Artenschutz**

Bei der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine innerstädtische im Straßenverlauf gelegene Siedlungsbrache mit teilweise aufgelassenen Garten- und Grünlandflächen mit siedlungstypischer Krautschicht. Störepfindliche, scheue Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind hier nicht vorzufinden bzw. zu erwarten. In unmittelbarer Siedlungsnähe sind synanthrope, ubiquiste Arten verbreitet, die bei intensiverer Nutzung in benachbarte Lebensräume ausweichen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass hier keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen und damit auf die Erarbeitung artenschutzrechtlicher Fachbeiträge zu Flora und Fauna verzichtet werden kann.

#### **5. Gewässerschutz**

Bei der Durchführung von Bauarbeiten auf den Grundstücken ist dafür Sorge zu tragen, dass vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in Ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben bzw. mit Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt sind.

#### **6. Immissionsschutz**

Die Klosterstraße und die abzweigende Stickerschließung westlich des Klosters sowie die Eichholzstraße weisen vorwiegend Anliegerverkehr auf, da sie abseits der Ortsdurchfahrt von Neukloster liegen. Der Verkehrslärm auf den Straßen wird durch die vorhandene Bebauung weitestgehend abgeschirmt, so dass keine nennenswerten Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte ist für das Wohngebiet daher nicht zu erwarten.

## 7. Sonstiges

### Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Klosterareal Neukloster“ sowie im geschützten Umgebungsbereich von Baudenkmalen der Klosteranlage. Das der Satzung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept nimmt Rücksicht auf den Denkmalstatus des Klosters und der umliegenden Freianlagen.

Für Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 6 DSchG erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss von den Verantwortlichen die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. 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.

Die Kosten für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilen die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

### Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 8. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die im Geltungsbereich für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privateigentum bzw. im Besitz der BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH.

Zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung wird auf der Grundlage des § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche und die verkehrsberuhigte Erschließungsfläche befinden sich derzeit nicht im Besitz der Stadt.

Der Stadt Neukloster entstehen daher Kosten für den zur Umsetzung der Maßnahme vorgesehenen Grunderwerb und die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sowie indirekte Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsflächen.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011

  
Der Bürgermeister