Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung hinter der Gartenstraße“ der Stadt Neukloster

Begründung

1. Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

1. des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141),

2. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

3. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),

4. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S 468).

Die Planzeichnung wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans „Neukloster/Feld- und Bergstraße" der Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Lothar Bauer und Dipl.-Ing. Holger Döring vom 06.08.1998 erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich
1. in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow und
2. im Landschaftsschutzgebiet „Neukloster-Wariner Seengebiet".

Zu 2. Mit nachfolgendem Wortlaut verzichtet die für die Herauslösung zuständige Behörde, Der Landrat, untere Naturschutzbehörde, in der Stellungnahme vom 25.01.2000 auf ein zusätzliches Verfahren zur Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet:
„Im Rahmen eines fast beendeten Rechtsetzungsverfahrens zum Landschaftsschutzgebiet „Neukloster-Wariner Seengebiet", das die Herauslösung der gesamten Ortslage Neukloster beinhaltet und bald zum Abschluss gebracht werden soll, wurde diese Fläche bereits aus dem LSG ausgegrenzt. In Anbetracht des fortgeschrittenen Rechtsetzungsverfahrens und des bestehenden Anspruchs auf Herauslösung durch den bereits in Kraft getretenen Flächennutzungsplan wird in diesem besonderen Fall davon ausgegangen, dass die derzeitige Lage im LSG den oben genannten Planungen nicht entgegensteht und die Durchführung eines gesonderten Herauslösungsverfahrens nicht mehr erforderlich ist und auch nicht verhältnismäßig wäre."

Auf eine Aussage zur Lage im LSG wird daher im Bebauungsplan verzichtet.

2. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet

1. hinter der Gartenstraße auf Teilen der Grundstücke der Bergstraße 22 - 34 mit den Flurstücken 71/4 der Eheleute Dörfling, 72/4 der Frau Erika Dahlmann, 73/4 der Eheleute Thede, 74/6 der Eheleute Fuchs, 76/4des Herrn Frank Keber bzw. aus diesen Flächen bereits herausgelösten Flurstücken 75/6 der Eheleute Jansen und 77/6 der Frau Hilbrecht,
2. der öffentlichen Verkehrsflächen zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an der Gartenstraße mit den Flurstücken 70/8, 71/3, 72/3, 73/3, 74/3, 75/3, 76/3, 77/3 sowie Teilen der Flurstücke 77/1, 70/2 und 70/4,
3. der Parkfläche an der Feldstraße mit dem Flurstück 70/7 der Flur 2
4. sowie Kleingartenfläche mit Teilen des Flurstücks 19/3 der Flur 6.

Die Fläche wird begrenzt durch die Gartenstraße und Wohnbebauung der Gartenstraße im Nordosten, durch die Feldstraße und einen Handwerksbetrieb im Südosten, durch Hausgärten der Wohnbebauung Bergstraße im Südwesten sowie durch Kleingärten im Nordwesten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des am 17.02.1998 in Kraft getretenen Flächennutzungsplans der Stadt Neukloster.

In Folge der Abwägung wurde der Geltungsbereich der Satzung nach der 1. öffentlichen Auslegung mit dem Ergebnis gleicher Grundstückstiefen geändert.

3. Darstellung des Bestandes

Die fast 120 m tiefen Grundstücke der Bergstraße entstanden um 1850 als Büdnereinen. Die Freiflächen waren zur landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Mitte des 20. Jahrhunderts gab man diese jedoch nach und nach auf und nutzte die Fläche mehrheitlich gärtnerisch. Um 1975 wurde der rückwärtige Teil der Grundstücke in einer Tiefe von 27 m - 30 m (einschließlich 4 m für Straßenfläche) mit einer Einfamilienhausreihe versehen. Es entstand die Gartenstraße mit den Grundstücken 1 bis 6. Lediglich das Flurstück 75 blieb auf dieser Seite unbebaut. Die Einfamilienhäuser an der Gartenstraße erhielten eine zusätzliche rückwärtige Zufahrt über eine städtische und öffentlich gewidmete Verkehrsfläche von 3,5 m Breite. Für die Grundstückseigner der Gartenstraße 5 und 6 hatte die rückwärtige Zufahrt keinen praktischen Nutzen, da von keiner Seite Zuwegung bestand. Sie nutzten diese Fläche daher als Gartenfläche. Für die Grundstücke Gartenstraße 1-4 dient dieser unbefestigte Weg als Pkw-Zufahrt.

Die verbliebenen Grundstücksflächen der Bergstraße sind mit 83 m - 87 m Länge und 17 bis 21,5 Breite immer noch für eine reine Wohnnutzung zu groß. So ist die Einordnung einer weiteren Gebäudereihe sowohl im städtischen Interesse als auch in dem der meisten Grundstücksbesitzer.

Auf der Planfläche befinden sich zwei offene Garagen und ein Gartenhaus. Die Garage und das Gartenhaus im Flurstück 71/4 wurden mit Billigung der Grundstückseigner von dem Pächter der Gartenfläche errichtet und wird von ihm genutzt. Die zweite Garage steht auf der öffentlichen Straßenfläche. Sie wurde von den Besitzern des Grundstücks Gartenstraße 4 errichtet und auch von ihnen genutzt.

4. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand könnte von der geplanten Maßnahme ein Bodendenkmal tangiert werden.

Bezug genommen wird auf die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene deutsche Burganlage östlich der Feldstraße. Bisher ist aber nicht sicher zu klären, ob die für Neukloster schriftlich erwähnte ältere slawische Burg Kussin an selber Stelle oder in der Nähe zu lokalisieren ist.

Es kann jedoch hinreichend begründet vermutet werden, dass der Bereich Gartenstraße noch zum frühmittelalterlich besiedelten Burgvorgelände gehört. Im Verlauf der Erschließungsarbeiten kann daher kurzfristig zur Sicherung vorhandener Denkmalsubstanz eine fachliche Begleitung durch archäologisches Fachpersonal erforderlich werden. Deswegen ist eine rechtzeitige und verbindliche Baubeginnanzeige zu fordern. Eine archäologische Untersuchung im Vorhergang zu eventuellen Baumaßnahmen wäre aber unverhältnismäßig.

5. Städtebauliche Lösung

Straßen

Die große Tiefe der Grundstücke Bergstraße 22 bis 34 und die hintere Verkehrserschließung der Gartenstraße 1 bis 6 nutzend, plant die Stadt Neukloster im Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Planstraße A Baurecht für 7 eingeschossige Einzelhäuser zu schaffen.

Die Stadt folgt damit dem Siedlungsdruck mehrerer Bauwilliger. Von allen Grundstückseignern besteht Zustimmung zu der Planung. Die südwestliche Grenze der geplanten Grundstücke und damit die dortige Grenze des Bebauungsplans entstand im Ergebnis der Abstimmungen mit den einzelnen Grunstücksbesitzern.

Die 3,5 m breite einspurige Planstraße A kann nur im Richtungsverkehr genutzt werden und bedarf einer zweiten Anbindung. Diese wird durch die anteilige Aufgabe des angrenzenden Kleingartengrundstücks und durch Hinzunehmen von Flächen des Flurstücks 77/5 erreicht. Zur Anbindung auf der südöstlichen Seite der Planstraße an vorhandene Straßen wurden die an die Gartenstraße und der bisherige Verlauf mit der Anbindung an die Feldstraße untersucht. Letztlich entschied sich die Stadt Neukloster für die Anbindung an die Gartenstraße.

Zur Entwicklung der Planstraße A muß die Garage im Flurstück 74/3 abgerissen werden. Der Besitzer der Garage ist informiert worden. Die Zustimmung des Garagenbesitzers liegt vor.

Bebauung

Mit den Festsetzungen zur Bebauung, die sich aus Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und darüber hinaus auch aus gestalterischen Festsetzungen nach § 86 BauO M-V in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB zusammensetzen, wird die Betroffenheit der vorhandenen Wohnbebauung an der Gartenstraße berücksichtigt. Insbesondere wird dies angestrebt mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Firstrichtung der Wohngebäude parallel zur Planstraße A, zur Traufhöhe der Wohngebäude von 3,50 m, zur Gesamthöhe der Garagen und Nebengebäude von 3 m, die zwischen der Baugrenze und der Planstraße A errichtet werden, zur maximalen Dachneigung der Wohngebäude von 45°, zur Farbe der Dächer von rot, braun und in Anthrazit, zum Mindestabstand der Wohngebäude zur Planstraße A von 5-7 m und einem Verbot von glänzenden Baumaterialien.

Mit diesen Festsetzungen fügt sich die geplante Bebauung gut in die der vorhanden ein.

In dem Bestreben, die Feldstraße mit Einrichtungen von Handwerk, Dienstleistung und Gewerbe zu beleben wird auf Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe im Plangebiet verzichtet. Eine Tankstelle ist bereits vorhanden und nur an den Eingängen der Stadt vorgesehen.

6. Eingriffe in den Naturhaushalt, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1. Bestand

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Es wird räumlich durch die Bebauung der Bergstraße, der Feldstraße und der Gartenstraße begrenzt. Im Nordwesten schließt Ackerland an. Die überwiegende Fläche wird als Gartenland genutzt, kleinere Flächen werden als Acker, unbefestigte Verkehrsflächen und drei Garagen in Anspruch genommen.

Die Gärten unterscheiden sich in strukturreiche Nutzgärten, Ziergehölze und Rasen, reine Nutzgärten und intensiv gepflegte Rasenflächen (strukturarme Gärten). Auf dem Flurstück 73/4 stehen 2 Kiefern mit 40 cm Stammdurchmesser und eine Lärche mit 30 cm Stammdurchmesser. Oberflächlich steht Sand bis sandiger Lehm an. Das anfallende Oberflächenwasser versickert überwiegend ungestört, das Dachwasser wird am Ort versickert.

6.2. Eingriffsbestimmung

Bisher bestehen die Grundflächen vorwiegend aus Naturflächen (Garten und Acker = 4.414 m²). Der Anteil an versiegelten Flächen (68 m² Dachfläche) ist gering. Mit der Ausführung des Bebauungsplanes ändern sich Gestalt und Nutzung der Grundflächen. Es wird eine Erschließungsstraße gebaut (1.158 m², davon 257 m² Verkehrsgrün). Auf einer Fläche von 2.970 m² des WA 1 ist die Grundflächenzahl mit 0,33 festgelegt, im WA 2 = 970 m² ist die Grundflächenzahl 0,35.

Bei einer möglichen Größe der Baufläche für Wohnhaus, Garage, Terrasse, Zuwegung, Stellfläche PKW und Wäschetrockenplatz von Grundflächenzahl + 50 % der Grundflächenzahl und der Annahme, dass diese zulässige Versiegelung auch ausgeschöpft wird, ist zu erwarten, dass 1.989 m² versiegelt werden. Die übrige Fläche wird als Nutzgarten und Zier- bzw. Erholungsgarten eine neue Naturflächenfunktion erhalten.

Diese Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Fläche haben eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zur Folge. Boden wird vernichtet und der Raum für Bodenbildung eingeschränkt; die Fläche des Oberflächenwassereintrages wird verringert, der Wasserabfluss beschleunigt und damit Wasser zur Grundwasserbildung entzogen, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird verringert.
Der Eingriff in das Landschaftsbild ist unerheblich.

6.3. Maßnahmen von Eingriffsminderung und Ausgleich

- Maßnahmen der Eingriffsminimierung

Die Anlage der Hausgärten und die Bepflanzung des Verkehrsgrüns mit heimischen Hecken und heimischen Bäumen sind Maßnahmen der Eingriffsminderung. Der Eingriff in das Wasserregime soll gemindert werden, indem festgesetzt wird, dass die Oberflächenwasser der privaten Grundstücke am Ort versickern.

- Maßnahmen des Ausgleichs

Der Ausgleichsbedarf muss außerhalb des Bebauungsplanes realisiert werden.

6.4. Ausgleichsbilanz

Die Bestandsbewertung folgt der „Ausgleichsabgabenverordnung" des hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 9.2.1995.

(Flächenangaben in Klammern bedeutet = überschirmte Fläche durch Einzelbaum)

Bewertung vor dem Eingriff

Position	Nutzungstyp	Menge in m²	Punkte	Summe
04110	Einzelbaum, heimisch, 2 St. X 30 m²	(60)	31	1.860
04120	Einzelbaum, nicht heimisch, 26 m²	(26)	26	676
10530	Kies- und Sandflächen	616	6	3.696
10715	Dachfläche, mit Regenwasserversickerung	68	6	408
11191	Acker, intensiv	679	13	8.827
11211	Nutzgärten	1.076	19	20.444
11211	Strukturarme Hausgärten	1.606	14	22.484
11222	Strukturreiche Hausgärten	1.053	25	26.325
	Summe:			84.720

Bewertung nach dem Eingriff

Position	Nutzungstyp	Menge in m²	Punkte	Summe
Grundstücke, 4.756 m²				
04100	Einzelbaum, heimisch, erhalten, 2 x 30 m²	(60)	31	1.860
04120	Einzelbaum, nicht heimisch, erhalten, 1 x 26 m²	(26)	26	676
10530/715	Dachflächen, Terrassen, Stellflächen mit Regenwasserversickerung	1.989	6	11.934
11212	Nutzgarten	975	19	18.525
11221	Strukturarmer Garten	976	14	13.664
Verkehrsflächen, 1.158 m²				
02400	Hecke, heimisch	131	27	3.537
04100	5 Einzelbäume, heimisch, je 20 m²	(100)	31	3.100
10510	Pflaster	884	3	2.652
11221	Verkehrsgrün	143	14	2.002
	Summe:			57.950
	Bestand (vor dem Eingriff):			84.720
	Differenz zum Bestand:			26.770

Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Position	Nutzungstyp	Menge in m²	Punkte	Summe
04100	44 Bäume, heimisch, je 20 m²	(880)	31	27.280

Der Ausgleich erfolgt wie in der Anlage 1 ersichtlich auf der stadteigenen Fläche an der Straße nach Nevern in den Flurstücken 16/3, 17 und 18/3 der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster. Es ist vorgesehen, straßenbegleitend 44 Bäume der Art Spitzahorn in der Qualität Hochstamm mit Ballen 16-18 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Da es nicht zulässig ist, in einem Bebauungsplan Festsetzungen über den Geltungsbereich hinaus zu treffen, entscheidet sich die Stadt Neukloster für eine Sicherung durch einen Beschluss zur Realisierung von Pflanzmaßnahmen.

Mit der Realisierung der eingriffsmindernden Festsetzungen und der Ausgleichsmaßnahme ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

7. Erschließung

7.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt von der Feldstraße (Kreisstraße K 38) über die bestehende noch unbefestigte Gartenstraße und die Planstraße A zurück zur Gartenstraße. Dabei wird die einspurige Planstraße A im Richtungsverkehr von der Gartenstraße 6 kommend in Richtung Gartenstraße 1 genutzt. Bei der Entwicklung der Sichtdreiecke wird von einer Verkehrsgeschwindigkeit in der Gartenstraße von 30 km/h ausgegangen. Die maximale Geschwindigkeit auf der Planstraße A wird mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs auf 10 km/h reduziert.

Die auszubauende Erschließungsstraße, die Planstraße A, muss in Beachtung der bestehenden Tiefgaragenzufahrten zu den Grundstücken der Gartenstraße die Höhe der bereits bestehenden unbefestigten Straße einhalten. Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen beziehen sich auf die bestehende Straßenhöhe.

Zwischen der Planstraße und der Feldstraße sind insgesamt 6 öffentliche Parkplätze für Besucher der geplanten und angrenzenden Bebauung ausgewiesen.

7.2. Wasserversorgung

In der Feldstraße liegt eine Wasserversorgungsleitung DN 100 AZ, in der Gartenstraße eine Wasserversorgungsleitung DN 80 AZ. Die Wasserversorgung der geplanten Bebauung ist in der Planstraße A als Ringleitung über den Anschluss an die Leitung in der Feldstraße im Bereich der Parkplätze und über den Anschluss an die Leitung in der Gartenstraße neben dem Grundstück Gartenstraße 6 vorgesehen.

7.3. Löschwasserversorgung

Der Grundlöschwasserbedarf von 48 m³/h für 2 Stunden ist über den ständig Wasser führenden Hopfenbach gewährleistet. Als Entnahmestelle ist die Brücke in der R.-Breitscheid-Straße hergestellt. Der mögliche Löschwasserradius von 300 m wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der für die Feuerwehr gem. LBauO M-V zu beachtenden Trasse nicht überschritten. Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.

7.4. Schmutzwasserentsorgung

In der Feldstraße liegt ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz, an den die geplante Wohnbebauung im freien Gefälle über die Planstraße A anschließen kann. Der Anschluss an die bestehende Schmutzwasserleitung in der Gartenstraße ist somit nicht erforderlich.

7.5. Niederschlagswasserentsorgung, Vorflut

Das unbelastete Niederschlagswasser im allgemeinen Wohngebiet wird auf den Grundstücken versickert. Das Baugrundgutachten vom 31.07.1996 weist die überplante Fläche als Gebiet mit nicht bindigen Böden aus.
Für die Straßenentwässerung besteht eine Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal DN 300 B im Einmündungsbereich der Gartenstraße in die Feldstraße.

Das Regenwasser wird über den Hopfenbach in den Neukloster See eingeleitet. Der Bereich ist dem übergeordneten Wassereinzugsgebiet Brüeler Bach zuzuordnen.

7.6. Elektroenergieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie. Von dem Niederspannungserdkabel der e. dis in der Gartenstraße können die geplanten Grundstücke versorgt werden.

7.7. Wärmeversorgung

Eine zentrale und regionale Wärmeversorgung sind in diesem Bereich der Stadt nicht vorhanden. Zu verwenden sind umweltfreundliche Wärmeversorgungsmedien.

7.8. Gasversorgung

In der Feldstraße und Gartenstraße befinden sich Niederdruckleitungen der Gasversorgung Wismar Land GmbH, an die Anschlussmöglichkeit besteht.

7.9. Telekommunikation

In der Gartenstraße und Feldstraße befinden sich Telefonerdkabel, an die Anschlussmöglichkeit besteht.

7.10. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger.

8. Immissionsschutz

Die zu erwartenden Lärmimmissionen von der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 38 lassen keine unzulässigen Beeinträchtigungen erwarten. Gleiches gilt für die Verwaltungs- und Lagerräume des Installationshandwerksbetriebes an der Feldstraße. Auch in Beachtung der genutzten An- und Abfahrten des genannten Betriebes ist eine generelle Überschreitung zulässiger einzelner Geräuschspitzen tags (Ladearbeiten morgens) mit 30 dB (A) über den Immissionsschutzwerten nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Umweltamt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG9) vor

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da die geplanten Wohngrundstücke die vorhandenen Grundstücksgrenzen berücksichtigen und jeweils von den Grundstücksbesitzern veräußert werden.

10. Flächenbilanz

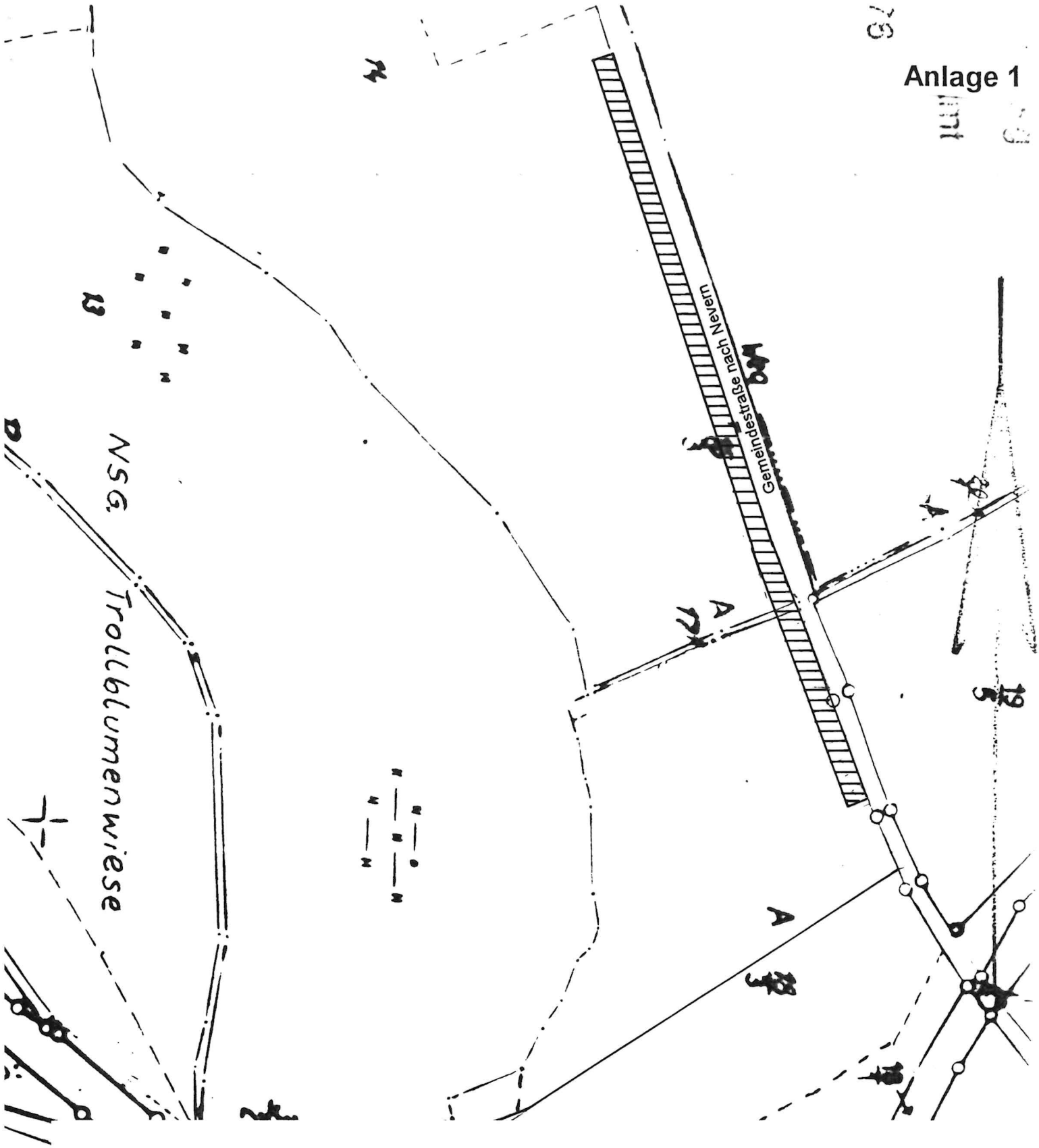
Gesamtfläche:	5.098 m²
Wohnbauland:	3.940 m²
Verkehrsfläche:	1.158 m²
davon Straßenbegleitgrün	257 m²

Gebilligt am 17.07.2000,
geändert am 07.12.2000,
in Kraft getreten am 23.01.2001

Becker, Bürgermeister

Planverfasser:
Bauplanung Goerlt

Anlage 1



Bebauungsplan Nr. 11 „ Wohnbebauung hinter der Gartenstraße“ der Stadt Neukloster

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplans

44 Bäume der Art Spitzahorn (Acer platanoides) als Baumreihe entlang der Straße von Neukloster nach Nevern in den Flurstücken16/3, 17, 18/3 der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster pflanzen und dauernd erhalten.

Maßstab 1:4000 Juli 2000