

Stadt Neustadt-Glewe

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 30
für das Gebiet
„Am Wasserwerk“**

Satzungsentwurf

Februar 2017

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung	3
1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage	3
1.2 Lage des Planungsgebietes	3
1.3 Planungserfordernis und Planungsziel	4
1.4 Planverfahren	4
2 Bestandssituation	5
2.1 Bestand und Nutzung	5
2.2 Verkehrserschließung	6
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Umweltsituation	6
3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
4 Planinhalt	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise, höchstzulässige Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke	9
4.5 Geplante Verkehrserschließung	9
4.6 Fläche für Versorgungsanlagen	11
4.7 Ver- und Entsorgung	11
4.8 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen	13
4.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	14
5 Flächenbilanz	15
6 Planbezogene Umweltbelange	15

Anlagen:

- Artenschutzbericht
- Antrag auf Befreiung bzgl. § 18 NatSchAG M-V
- Lageplan der Ausgleichsfläche

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet „Am Wasserwerk“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

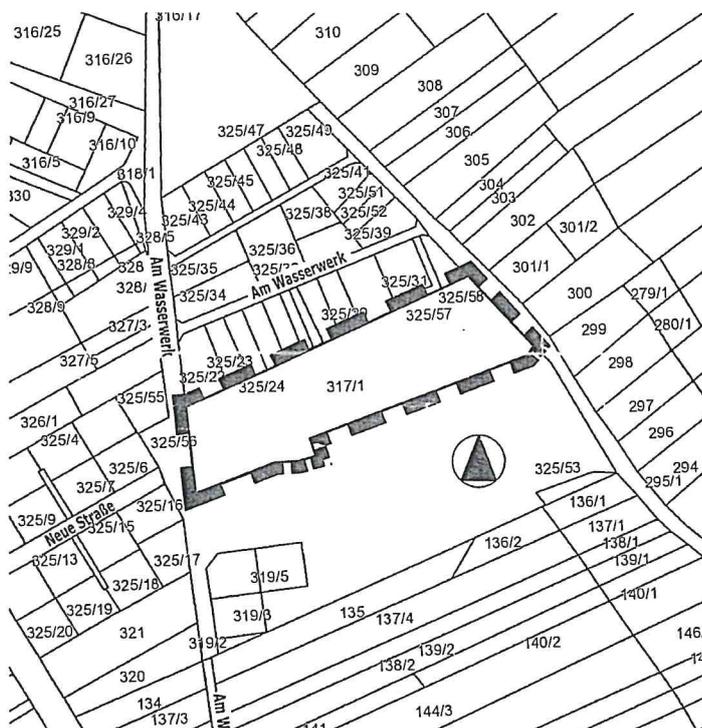
Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. Oliver Urban, Ludwigslust, erstellt worden, Stand 28.01.2016.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Neustadt-Glewe und umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Wasserwerks des Zweckverbands kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Es umfasst eine Fläche von rund 0,7 ha und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch bebaute Grundstücke
- östlich: durch einen Sandweg und daran angrenzende Kleingärten
- südlich: durch Kleingärten
- westlich: durch die Straße „Am Wasserwerk“

Der Plangebietsbereich umfasst das Flurstück 317/1 in der Gemarkung Neustadt-Glewe, Flur 16.



1.3 Planungserfordernis und Planungsziel

Der versorgungsorientierte Zweck des Wasserwerks ist aufgegeben worden. Aus diesem Grund hat der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL) das Betriebsgelände veräußert.

Die baulichen Anlagen des Wasserwerks sind auf Grundlage einer Abrissgenehmigung beseitigt worden. Das Gelände liegt nunmehr brach und kann einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden.

Das Planungsziel der Stadt Neustadt-Glewe für das Areal ist die Entwicklung eines Wohngebiets zwecks Errichtung so genannter Einfamilienhäuser. Damit soll der offenkundigen Baulandnachfrage in der Stadt kurzfristig begegnet werden.

Die Erschließungskonzeption geht von einer privaten Straßenerschließung im nördlichen Bereich des Plangebietes aus.

Mit dem Bebauungsplan will die Stadt Neustadt-Glewe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o. g. Zielsetzung schaffen.

Hinsichtlich der Umsetzung der Planung besteht eine private Investitionsbereitschaft.

1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche mit guten Erschließungsvoraussetzungen.

Zulässige Grundfläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann zukünftig eine Grundfläche von rd. 2.880 qm inkl. privater Stellplätze und Nebenanlagen realisiert werden. Diese Größe liegt demnach deutlich unter der Grundfläche von 20.000 qm.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen.

Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Gem. § 13a (2) S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation des Energieversorgungsunternehmens „WEMAG Netz GmbH“. Die Trafostation ist in Betrieb und zur Straße „Am Wasserwerk“ hin ausgerichtet.

Im mittleren und östlichen Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Laubbäumen (hier: Eichen, Birken und Pappeln in verschiedensten Wachstumsstadien).

Der westliche Teil des Plangebietes ist momentan durch die Abrissfolgen des Wasserwerks gekennzeichnet (hier: „planierte“, ungegliederte Fläche). In dem östlichen, mit Bäumen bestockten Gebietsteil ist die Fläche überwiegend als Wiese mit eingestreuten Strauch- und Staudenbewuchs anzusprechen.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist wie folgt gekennzeichnet:

- Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung mit so genannten Einfamilienhäusern.
- Östlich und südlich grenzen Kleingärten an.



Lageplan mit Umgebungsbebauung

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die westlich gelegenen Straßen „Am Wasserwerk“ und „Neue Straße“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im östlichen Bereich des Plangebietes grenzt ein unbefestigter Weg (Sand-/Grasweg) an.

Momentan verfügt das Plangebiet über keine innere Verkehrswegerschließung.

2.3 Ver- und Entsorgung

An der Straße „Am Wasserwerk“ bestehen Anbindungsmöglichkeiten an Leitungen und Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger.

Im Plangebiet befindet sich ein 20 kV – Erdkabel und eine Trafostation des Energieversorgungsunternehmens „WEMAG Netz GmbH“. Das Erdkabel verläuft - von der Trafostation ausgehend – entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Für die Trafostation einschließlich der dazugehörigen Anschlussleitungen besteht zunächst eine Duldungspflicht bzgl. der Errichtung, Verriegung und Wartung von Energiefortleitungsanlagen, gemäß dem § 12 (1) Grundstücksbenutzung, der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV). Der im Bebauungsplan vorhandene Standort der Trafostation ist festgesetzt, allerdings ist dieser letztendlich seitens der „WEMAG Netz GmbH“ durch Grundstückserwerb oder dinglicher Sicherung abzusichern.

2.4 Umweltsituation

Die ökologische Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Wasser, Boden, Natur und Landschaft ist nicht übermäßig ausgeprägt.

Offene Gewässer oder geschützte Bio- oder Geotope sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich jedoch gesetzlich geschützte Bäume. Darüber hinaus besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Das Landschaftsbild ist als Ortsrandlage zu bezeichnen, eingerahmt von Wohnbebauung und Kleingärten.

3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Neustadt-Glewe ist nach dem RREP WM als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich gemäß RREP WM zum Teil im Vorranggebiet Trinkwasser, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum. Mittlerweile sind hier jedoch Änderungen der tatsächlichen Gegebenheiten eingetreten.

Das ehemalige Wasserwerk hatte die Funktion der Wasseraufbereitung an dieser Stelle. Die mittlerweile stattgefundene Stilllegung und der Abriss der baulichen Anlage und der damit verbundene Funktionsverlust hat nun zur Folge, dass die Trinkwasserschutzzonen I (unmittelbarer Fassungsbereich an Brunnen) und II (engere Schutzzone), als Kriterien zur Festsetzung von Vorranggebieten Trinkwasser, in diesem Bereich anders zu bewerten wäre. Das Plangebiet befindet sich im LEP M-V 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung, wonach die vorliegende Planung abgestellt wird. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Neustadt-Glewe.

Grundsätzliches Ziel ist es, die Zentralen Orte zu stärken. Als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens bündeln Zentrale Orte öffentliche und private Güter und Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen, technische, soziale, kulturelle, Verwaltungs-, Sport- und Bildungsinfrastruktur und vermeiden damit eine Zersiedelung der Landschaft, schaffen wirtschaftliche Agglomerationsvorteile, lenken Verkehrsströme, stellen die Erreichbarkeit der Einrichtungen für die Bevölkerung sicher und tragen damit dazu bei, Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden.

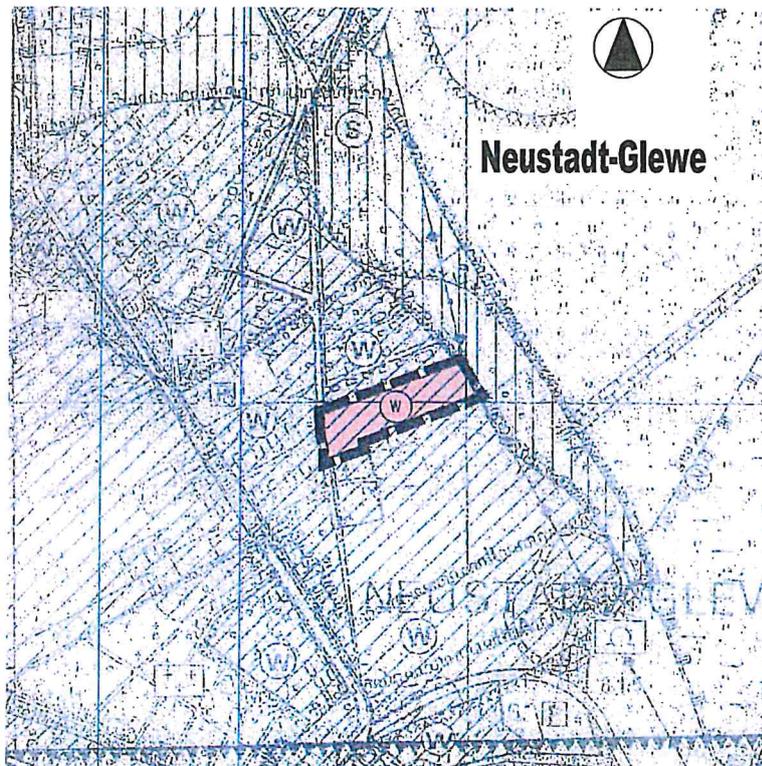
Daraus ergibt sich, dass sich die Wohnbauentwicklung auf die Zentralen Orte ausrichten soll.

Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein.

Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

3.2 Flächennutzungsplan

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt-Glewe stellt den Standort des ehemaligen Wasserwerks als Wohnbaufläche dar. Die verbindliche Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption und auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit steht die dauerhafte Wohnnutzung im Vordergrund.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung, der Größe des Plangebiets und auf Grund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehre anziehen; zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für so genannte Einfamilienhäuser zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Neustadt-Glewe bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

Die Planungskonzeption geht von max. 9 Baugrundstücken aus.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung der einzelnen Baugrundstücken mit Wohnhäusern (Einzelhäusern) unter Berücksichtigung von Terrassenbereichen und Wintergärten.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese baunutzungsrechtliche Regelung gilt für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die Zahl der Vollgeschosse (hier 1 Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V) und die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Firsthöhe) orientieren sich zum einen an den umliegenden Bebauungsstruktur und zum anderen an der Planungskonzeption, die eingeschossige, so genannte Einfamilienhäuser mit einem Dachausbau vorsieht. Daraus ergibt sich eine Firsthöhe von maximal 9,50 m über 34,50 m NHN. Die Bezugshöhe spiegelt den durchschnittlichen topografischen Geländeverlauf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wider.

4.3 Bauweise, höchstzulässige Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bebauungsplan gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabschnitt errichtet. Im vorliegenden Fall sollen allerdings nur Einzelhäuser errichtet werden, so dass letztendlich die Planungskonzeption hinsichtlich so genannter Einfamilienhäuser umgesetzt wird.

Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzelhäusern auch die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden der Planungskonzeption widersprechen, die Erschließungsbedingungen erheblich erhöhen und zudem nicht mit dem Siedlungsumfeld konform gehen. Deshalb ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf höchstens zwei begrenzt. Mit dieser Anzahl können u. a. sogenannte Einliegerwohnungen geschaffen werden. Dies kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ fördern.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen vorgegeben. Das ausgewiesene „Baufenster“ orientiert sich vom Grundsatz her an der nördlich gelegenen Straße, ohne den „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung allzu eng zu fassen.

4.4 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke ergibt sich aus der Planungskonzeption, die eine aufgelockerten Bebauung auf kleinstädtisch orientierten Grundstücksgrößen vorsieht. Baugrundstücke müssen demzufolge mindestens 600 qm und dürfen höchstens 800 qm betragen. Unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,25 wird eine angemessene Bebauung mit Grundflächen zwischen 150 qm und 200 qm inkl. direkt angebauter Terrassen max. möglich sein.

4.5 Geplante Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz wird durch die Errichtung der Planstraße vollumfänglich erreicht. Sie schließt an die Straßen „Am Wasserwerk“ und „Neue Straße“ an. Der durch die zulässige Nutzung entstehende Verkehr kann von dem vorhandenen städtischen Straßennetz grundsätzlich aufgenommen werden.

Die innere Straßenerschließung der Wohnsiedlung erfolgt künftig über eine private Straße. Diese dient ausschließlich der Erreichbarkeit der möglichen Baugrundstücke sowie der privaten Gemeinschaftsstellplätze im Plangebiet. Es handelt sich um einen reinen Anliegerverkehr.

Anlieger sind Bewohner (Anwohner) und Nutzungsberechtigte von Grundstücken an einer Verkehrsfläche, die Zugang oder -fahrt zu den Grundstücken ermöglicht. Anlieger sind in diesem Zusammenhang alle Personen, die mit Grundstückseigentümern oder Bewohnern in Beziehung treten wollen. Diese sind somit auch zur Durchfahrt berechtigt. Das bedeutet, dass auch Bau- und Lieferfahrzeuge, sämtliche Handwerks- und Servicebetriebe und private Besucher eines Bewohners der Straße die geplante Privatstraße nutzen können.

Eine weiterführende öffentliche Erschließungsfunktion wird mit der Straße nicht verfolgt. Die künftigen Eigentümer müssen - als private „Straßenbaulastträger“ - dafür Sorge tragen, dass die Privatstraße den Erschließungsbedingungen/-anforderungen gerecht wird. Ihnen obliegt die Verkehrssicherungspflicht. Da es sich nicht um eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche handelt, ist zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und für Notdienste festgesetzt. Das ausgewiesene Recht ist dinglich abzusichern, damit die Baugrundstücke im Sinne einer gesicherten Zufahrt als erschlossen gelten. Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche bedarf letztendlich einer Genehmigung nach gültigem Straßenrecht.

Die Erschließung des Gebietes soll über eine Planstraße im Norden des Geltungsbereiches erfolgen. Der nördliche Verlauf der Planstraße wird wie folgt begründet:

- mögliche Integration eines bestehenden 20 kV - Erdkabels in den privaten Straßenraum;
- minimierter Erschließungsaufwand; bei einem Verlauf der Straße im südlichen Plangebiet würde ein erhöhter Ausbaubedarf im Kreuzungsbereich „Neue Straße“ / „Am Wasserwerk“ entstehen und es müsste eine Leitungsumverlegung des o. g. Erdkabels erfolgen; sollte das Erdkabel im nördlichen Plangebiet verbleiben müssen, wäre sogar die Ausweisung eines zusätzlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf Privatgrundstücken erforderlich;
- eine südliche Straßenerschließung würde eine kurzfristige Umsetzung der Planung zwecks Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs im Rahmen der Innenentwicklung „angreifen“, da dann eine erweiterte städtebauliche Konzeption im Umfeld vorbereitet würde, die letztendlich ein erweitertes Planungserfordernis hervorruft;

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe stellt südlich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Im östlichen Bereich ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung -Wochenendhausgebiet- dargestellt. Beide Flächen sind noch unbebaut und nicht erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die östlich des Plangebiets gelegene Wegtrasse im Zuge der Erschließung o. g. Baugebiete mit ausgebaut und als öffentliche Straße gewidmet wird. Die Planstraße wird bis an die östliche Plangebietsgrenze herangezogen, so dass künftig - vorbehaltlich einer Genehmigung nach gültigem Straßenrecht - eine Anbindung möglich wäre. Die Planstraße ist an dieser Stelle mit einer dauerhaften Absperrvorrichtung (hier: Einfriedung mit verschließbaren Tor) zu versehen. Aus Gründen der Notfallversorgung (z.B. für Rettungsfahrzeuge) kann die Absperrung dann bspw. mit einem Drei- oder Vierkantschlüssel der Feuerwehr geöffnet werden.

Der unbefestigte Weg östlich des Plangeltungsbereiches ist durch eine Rasenfläche mit Fahrspuren gekennzeichnet. Dieser ist auf Grundlage der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu ertüchtigen. Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht

bis zu 16 t befahren werden können. Die Ertüchtigung des unbefestigten Weges wird bis zur nächstmöglichen, tragfähigen Straßenverkehrsfläche gewährleistet.

Am 20.10.2016 wurde von der Fachfirma MUT Kommunalbau GmbH eine Prüfung / Messungen (Dynamischer Plattendruckversuch nach TP BF-StB Teil B 8.3) auf dem unbefestigte Weg östlich des Plangeltungsbereiches durchgeführt, welche Werte zwischen 127,46 MN / qm und 131,18 MN / qm ergab. Aufgrund dieser Daten kann angenommen werden, dass ein ausreichender Verdichtungsgrad vorherrscht und keine zusätzlichen Tragschichten notwendig sind, um letztendlich eine Traglast von 16 t für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Durch die einseitige Anbindung das Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche entsteht eine Stichstraße. Da eine Wendemöglichkeit für z. B. den Besucherverkehr nicht auf private Baugrundstücke verlegt werden darf, sieht der Bebauungsplan eine kleine Wendemöglichkeit für Pkw am östlichen Ende der Planstraße vor. Dies korrespondiert an dieser Stelle auch mit dem Richtungswechsel eines dort verlegten Erdkabels.

Die private Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung befahrbarer, beidseitiger Bankettstreifen 5,25 m breit. Der s-kurvenartige Verlauf zu Beginn der Straße im Westen ist dem Trafo-Standort geschuldet und kann hier zu einer deutlichen Geschwindigkeitsreduzierung beitragen.

Die Planstraße wird nach den geltenden Normen durch einen Projektträger errichtet. Die mit der Privatstraße verbundenen Kosten sind letztendlich von den Grundstückseigentümer zu tragen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze im privatem Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Daher sind drei Gemeinschaftsstellplätze straßenparallel und mittig im Plangebiet vorgesehen. Grundstückszufahrten werden jeweils westlich und östlich der geplanten Bäume möglich. Die Gemeinschaftsstellplätze sind insofern zwischen den Bäumen anzuordnen.

4.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Trafostation (in Betrieb). Sie liegt z. Z. auf Privatgelände und muss planungsrechtlich und standortbezogen abgesichert werden. Deshalb ist der Standort als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung -Elektrizität- ausgewiesen, wobei sich die Fläche am Verlauf der Planstraße orientiert, die um das Trafogelände herumgeführt werden muss.

4.7 Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Neustadt-Glewe sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen. Folgende Betriebe/-unternehmen sind zuständig für:

- Wasser Zweckverbands kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL)
- Fernwärme WEMAG Netz GmbH
- Elektrizität WEMAG Netz GmbH
- Abfallwirtschaft Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim (ALP)

Vorhandenes Erdkabel

Das vorhandene Erdkabel, das von der Trafostation in östliche Richtung führt, wird künftig in einer Fläche liegen, welche mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht (G-F-L) zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt ist. Dieses Recht umfasst zugleich die Fläche der privaten Verkehrsfläche. Darüber hinaus bedarf es im östlichen Plangebiet einer weiterführenden Sicherung mit einem G-F-L über ein mögliches Baugrundstück. Die Rechte sind letztendlich noch dinglich abzusichern.

Müllabfuhr

Da es sich gemäß Planung nicht um eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche handelt und somit acht der neun vorgesehenden Baugrundstücke nicht an eine öffentliche Straße grenzen, müssen die im Holsystem zu entsorgenden Abfälle nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen bis zur nächsten öffentlichen Straße (hier: „Am Wasserwerk“) gebracht werden (Abfallsatzung Landkreis Ludwigslust-Parchim, § 12 (2)).

Das Plangebiet wird über eine private Straße (Stichstraße) erschlossen, die für Müllfahrzeuge über keine Wendemöglichkeit verfügt. Die Planstraße ist ca. 160 m lang. Sie schließt an die Straßen „Am Wasserwerk“ und „Neue Straße“ an. Die Anlieger der geplanten Privatstraße haben ihre Abfallsammelbehälter bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzubringen.

Auf den Bau eines Wendehammers für LKW wird verzichtet. Nach den Empfehlungen der RAST 06 sollte der Mindestdurchmesser eines Wendekreises bei 22 m einschließlich der Überhänge liegen. Der Bau eines Wendehammers für 3-achsige Entsorgungsfahrzeugen wäre für acht Gebäude nicht verhältnismäßig. Diese Regelung erfolgt zugunsten von zusätzlicher Wohnbaufläche und Wohnruhe.

Bei Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten für die Entsorgungsfahrzeuge ist als Bereitstellungsplatz die nächstgelegene, öffentliche Durchgangsstraße zu nutzen (Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim, § 14 (1)). Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraßen „Neue Straße“ und „Am Wasserwerk“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Deshalb ist in der Planzeichnung an der Einmündung der Straße „Am Wasserwerk“ im Straßenraum der privaten Erschließungsstraße eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Müllbehälterstandort) festgesetzt. Sie dient der Bereitstellung der Abfallbehälter, des Sperrmülls, der Laubsäcke und der Gelben Säcke am jeweiligen Entsorgungstag für die Anlieger der Baugrundstücke.

Löschwasserversorgung

Der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL) ist für das örtliche Trinkwassernetz verantwortlich. Durch den ZkWAL erfolgt keine Löschwasservorhaltung. Dennoch befinden sich mehrere Hydranten, die an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen sind, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Ein Hydrant mit einer Leitung DN 250 befindet sich südwestlich des Plangeltungsbereiches, nördlich des Flurstückes 319/4 („Neue Straße 18“). In unmittelbarer Nähe liegt ein weiterer Hydrant mit einer Leitung DN 150. Desweiteren befindet sich ein Hydrant mit der Leitung DN 150 im östlichen Kreuzungsbereich „Neue Straße“ / „Am Wasserwerk“, auf Höhe der Toreinfahrt des ehemaligen Wasserwerkes. Ein Hydrant mit einer Leitung DN 80 liegt am Ende der Straße „Am Wasserwerk“, im südlichen Kreuzungsbereich „Am Wasserwerk“ / unbefestigten Weg, nördlich des Flurstückes 325/58 („Am Wasserwerk 21“).

Für die Brandbekämpfung sollen die o.g. Hydranten im Ereignisfall herangezogen werden. Für eine Löschwasserversorgung bietet sich auch die Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser durch andere Maßnahmen an. Hierfür können z. B. Zisternen oder Bohrbrunnen mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen. Welche Lösung letztendlich zum Einsatz kommt, hängt von den örtlichen Möglichkeiten und Gegebenheiten ab.

Für ein Allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Diese Voraussetzungen werden hier erfüllt.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIb. Die Schutzzone III umfasst das Einzugsgebiet der Grundwasserfassung und soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen, schützen. In der Zone III ist alles verboten, was zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte. Hierzu gehört das Einleiten von Abwasser, von Kühl- und Kondenswasser oder auch von Niederschlagswasser (außer Niederschlagswasser von Dächern) in den Untergrund. Wohnsiedlungen ohne Anschluss an die öffentliche Entwässerung dürfen nicht errichtet werden.

Das Parken, Waschen oder Reparieren von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Boden und das Vornehmen von Ölwechsel sind nicht erlaubt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Verbote der Wasserschutzgebiets-Verordnungen verstößt, begeht letztendlich eine Ordnungswidrigkeit.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es ist, auch aufgrund der Zielsetzung zur Errichtung von so genannten Einfamilienhäusern, davon auszugehen, dass das künftige Wohngebiet die Qualität und die Neubildung des Grundwassers nicht negativ beeinträchtigen.

Die Versickerung von nichtmetallischen Dachflächenwasser kann als unbedenklich eingestuft werden, da der Bebauungsplan ausschließlich Dachsteine festlegt. Das Verkehrsflächenwasser ist in das Schmutzwassernetz abzuführen.

4.8 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Im Rahmen der Umsetzung der Planung bedarf es der Rodung einer Vielzahl von Bäumen, um letztendlich dem städtebaulichen Ziel der Stadt gerecht werden zu können. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets, damit der offenkundigen Baulandnachfrage in der Stadt begegnet werden kann. Dafür erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche mit guten Erschließungsvoraussetzungen, unter

Berücksichtigung der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung. Auf Grund dessen wird die Rodung von Bäumen – abwägungsgewichtet - für erforderlich erachtet.

Von der Rodung sind u. a. auch gesetzlich geschützte Bäume betroffen. Das Büro Steinhausen Justi, Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, hat in diesem Zusammenhang einen Befreiungsantrag auf der Grundlage des § 18 NatSchAG M-V vorbereitet, der Anlage dieser Begründung ist, da er Auskunft über die zu rodenden Bäume insgesamt und das Kompensationserfordernis für gesetzlich geschützte Bäume gibt.

Für die Inanspruchnahme der gesetzlich geschützten Bäume ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 32 neu anzupflanzenden Einzelbäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm). Da im Plangebiet selbst keine Kompensation möglich ist, werden die erforderlichen Anpflanzmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB öffentlich-rechtlich abgesichert. Für die Kompensationsmaßnahmen stellt der Projektträger eine Fläche von rund 0,38 ha, Teilfläche des Flurstückes 199/2, Gemarkung 131059 / Neu Karstädt des Landkreises Ludwigslust - Parchim zur Verfügung. Bei einem einzuhaltendem Abstand von ca. 10 m sind das pro Baum 100 m². Bei 32 Bäumen sind 3.200 m² erforderlich, welche mit der angegebenen Ausgleichsfläche gewährleistet wird.

Die Planung sieht allerdings auch die Erhaltung von 3 Eichen auf künftigen Privatgrundstücken vor, die sich ohne weiteres in die städtebauliche Konzeption einbinden lassen und deren Entwicklung - als freistehende Bäume - befördert werden kann.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan vor, dass im Sinne einer Minimierung und zur Unterstützung des Ortsbildes ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Dies gilt allerdings nicht für die Baugrundstücke, auf denen dann bereits die o. g., zu erhaltenden 3 Eichen stehen.

Im Straßenraum sind zwei kleinkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie dienen als Gestaltungselemente im privatem Straßenraum.

4.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Fassadenoberflächen
- Fassadenfarbanstrich
- Dachgestaltung

Die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern soll prinzipiell ermöglicht werden. Insofern sind Solaranlagen zulässig. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, dürfen sie jedoch nur parallel zur Dachfläche angebracht werden.

5 Flächenbilanz

- Gesamtfläche rd. 7.430 qm
- Wohngebiet rd. 6.350 qm
- Verkehrsfläche rd. 965 qm
- Versorgungsfläche rd. 115 qm

6 Planbezogene Umweltbelange

Landschaftsbild

Das bisherige Landschaftsbild wird durch die Planung beeinträchtigt. Anstelle eines ehemaligen Wasserwerks in baumumstandener Kulisse entstehen nunmehr Einzelhäuser in aufgelockerter Form. Auf Grund der Festsetzungen zu den Baugrundsstücksgrößen und zur Höhe und Gestaltung der Gebäude ergibt sich eine Struktur, die mit dem Siedlungsumfeld vergleichbar ist. Insofern entsteht keine Struktur, die das Landschaftsbild gänzlich neu prägt.

Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist im westlichen Bereich durch die Vornutzung als Wasserwerk bereits anthropogen beeinflusst. Der östliche, bisher unbebaute Teil des Plangebietes wird nunmehr einer Bebauung zugeführt. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung einer mittlerweile brach liegenden Fläche im städtischen Siedlungsgefüge wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Innerhalb des Baugebietes bleiben im Rahmen der zulässigen GRZ von 0,25 ausreichend unversiegelte Flächen übrig, die auch eine Versickerung von Niederschlags-/Oberflächenwasser gewährleistet.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

Klima

Die Planung besitzt keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

Immissionen

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme der Bauphase - keine erheblichen Immissionen erzeugt.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Nutzungsstruktur der umgebenen Wohnbebauung ein, so dass sie nicht als störende Nutzung zu bewerten ist.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 850 m Abstand zur Bundesautobahn A 24. Grundlage zur Einschätzung von Lärmbelastungen in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, an denen sich städtebauliche Planungen (Abwägung) und Zielvorstellungen ausrichten, sind für ein Allgemeines Wohngebiet wie folgt gelistet:

- **Tag (06.00 – 22.00 Uhr)**
Orientierungswert: 55 dB (A)
- **Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)**
Orientierungswert: 45 dB (A)

Auf Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärmimmissionen gemäß DIN 18005 und dem vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern aktuell angefragten Verkehrsmengenwert von 29.523 Kfz / 24 Std. für das Jahr 2015 in diesem Bereich der Bundesautobahn A24 (Zählstelle 1603) lässt sich folgendes ableiten:

Aus den Diagrammen zur Abschätzung der anzunehmenden Immissionen ist zu entnehmen, dass die Immissionswerte in dem Plangeltungsbereich bei einer Entfernung von 850 m zur Bundesautobahn A24 tagsüber bei rd. 51 dB (A) und nachts bei rd. 47 dB (A) liegen.

Nach den o.g. Orientierungswerten (DIN 18005) ist schlussfolgernd abzuschätzen, dass das Ausmaß der Belastungen für die künftigen Anwohner vertretbar ist, da tagsüber der Immissionswert mit 51 dB (A) im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt. Nachts liegt der Immissionswert mit 47 dB (A) geringfügig über dem Orientierungswert von 45 dB (A). Da im Regelfall ein Aufenthalt der Bewohner zur Nachtzeit auf der Grundstücksfreifläche nicht stattfindet, ist eine geringe Überschreitung an dieser Stelle akzeptabel.

In dem Integrierten Landesverkehrsplan Mecklenburg – Vorpommern 2016 (ILVP M-V) ist für den Transitverkehr auf der Bundesautobahn A24 zwischen Hamburg und

Berlin eine Veränderung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von **15,4%** für das Jahr 2030 prognostiziert.

Demzufolge ändert sich die Verkehrsmenge der Bundesautobahn A24 in diesem Bereich von 29.523 auf 34.069. Dies hätte eine Zunahme von rund 1 dB (A) zur Tages- und Nachtzeit zur Folge, was jedoch für die künftigen Bewohner weiterhin vertretbar ist.

Der Plangeltungsbereich mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von unter 55 dB (A) ist annäherungsweise nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegel I werden durch übliche, heutzutage gängige Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorrichtungen) erfüllt. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Umgebungsbereich zudem Wohnbauflächen dar, sodass immer von einer wohngebietstypischen Kulisse auszugehen ist.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen, zumutbaren Zunahme des Verkehrs kommen.

Kulturgüter

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

Artenschutz

Der Begründung liegt ein Artenschutzbeitrag des Büros Steinhausen Justi, Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Der Bebauungsplan verfügt über eine artenschutzrechtliche Relevanz (siehe auch Pkt. -Zusammenfassung- im o. g. Beitrag). Der Beitrag benennt deshalb folgende Maßnahmen zur Vermeidung:

Maßnahme

- Sicherstellung des Nichtvorhandenseins von höhlenbewohnenden Tierarten

Beschreibung der Maßnahme

Vor den Fällmaßnahmen ist die Eignung von zufällenden Bäumen als Lebensraum für höhlenbewohnenden Tierarten, wie Fledermäusen, Vögeln und Eremiten zu untersuchen.

Bewertung der Wirksamkeit

Diese Maßnahmen wirken zur Begrenzung von Beeinträchtigungen für höhlenbewohnende Tierarten.

Maßnahme

- Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar
- Umbruch der Hochstaudenfluren vor Beginn der Brutzeit (vor dem 1. März)

Beschreibung der Maßnahmen

Vor den Fällmaßnahmen sind die Gehölze auf das Nichtvorhandensein von Brutvögeln zu untersuchen bzw. die Fällarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen. Die Hochstaudenfluren sind vor Beginn des Brutzeitraums umzubrechen, um ein Ansiedeln von Bodenbrütern im Vorhabenbereich zu vermeiden.

Bewertung der Wirksamkeit

Diese Maßnahmen wirken zur Begrenzung von Beeinträchtigungen für Brutvögel.

Maßnahme

- Tageszeitliche Einschränkung

Beschreibung der Maßnahme

Durchführung von Baumaßnahmen nur am Tage, nicht in der Dämmerung und Nachtzeit.

Bewertung der Wirksamkeit

Diese Maßnahmen wirken zur Begrenzung von Beeinträchtigungen für Fledermäuse.

Da die o. g. Maßnahmen nicht von bodenrechtlicher Natur sind, können sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Insofern bedarf es einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der erforderlichen Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

Vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bedarf es nicht.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe am23.02.2017..... gebilligt.

Stadt Neustadt-Glewe, 14.12.2017.....

