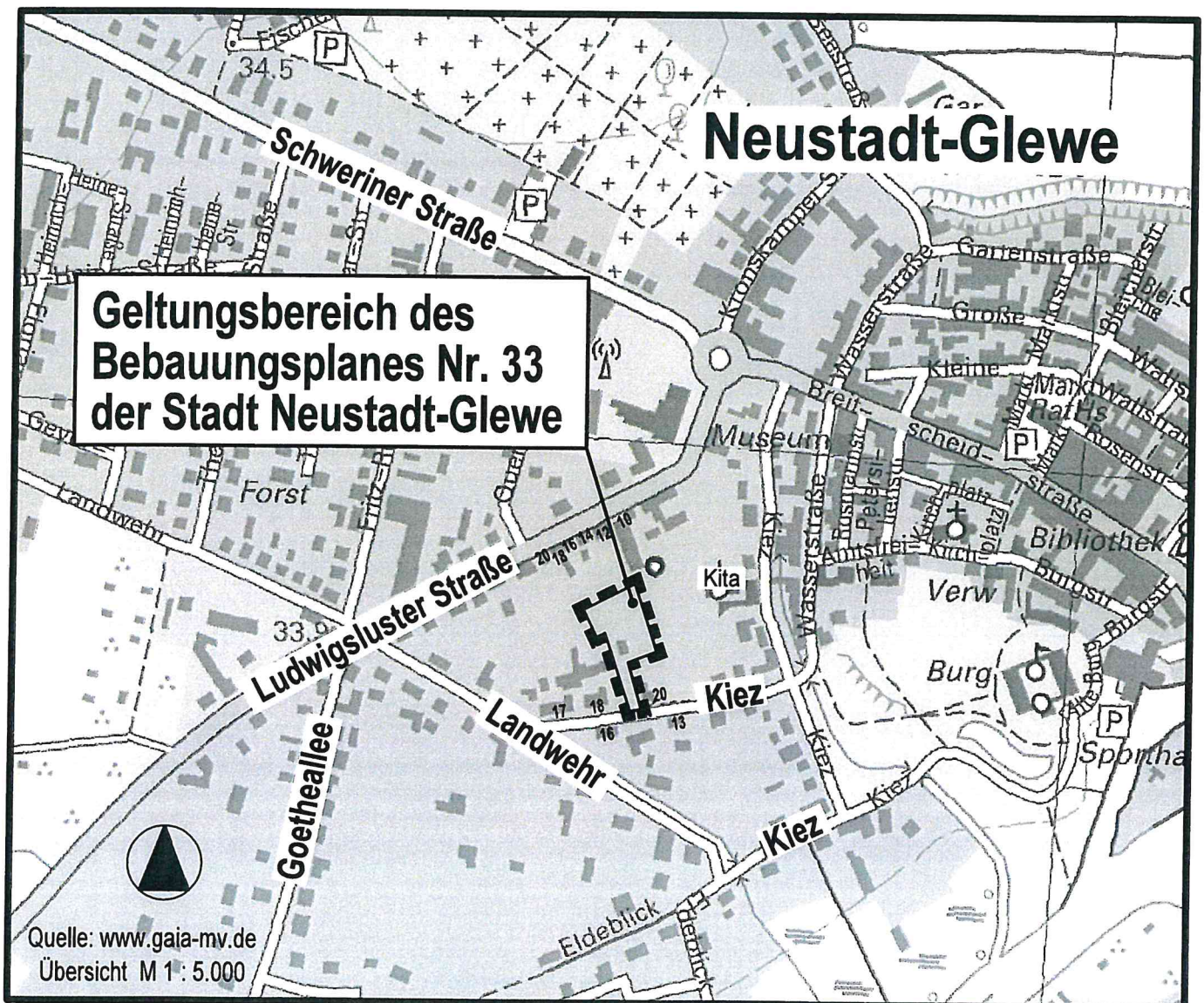


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DAS GEBIET KIEZ DER STADT NEUSTADT-GLEWE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 22. Februar 2018

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet Kiez der Stadt Neustadt-Glewe

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	1
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2. Allgemeines	1
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.2 Plangrundlage	2
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	2
2.4 Rechtsgrundlagen	2
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	4
3.1 Übergeordnete Planungen	4
3.2 Örtliche Planungen	5
3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte	5
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2 Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 27 in einem räumlichen Teilbereich	8
4.3 Naturräumlicher Bestand	8
5. Planverfahren	9
5.1 Planverfahren der Innenentwicklung	9
5.2 Verfahrensdurchführung	10
6. Planungsziele	11
6.1 Planungsziel	11
6.2 Städtebauliches Konzept	11
7. Inhalt des Bebauungsplanes	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	14
7.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	15

8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	16
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
9.	Örtliche Bauvorschriften	16
9.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
9.2	Festsetzung zu Bußgeldern	17
10.	Immissions- und Klimaschutz	18
10.1	Immissionsschutz	18
10.2	Klimaschutz	18
11.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	19
12.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	22
12.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	22
12.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	22
12.3	Relevanzprüfung	23
12.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	24
12.5	Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	25
13.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	25
14.	Verkehrliche Erschließung	28
15.	Ver- und Entsorgung	28
15.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	28
15.2	Oberflächenwasserbeseitigung	29
15.3	Brandschutz/ Löschwasser	29
15.4	Energieversorgung	30
15.5	Telekommunikation	30
15.6	Gasversorgung	31
15.7	Abfallentsorgung	31
15.8	Flächenbilanz	32
16.	Auswirkungen der Planung	32
17.	Nachrichtliche Übernahmen	33
17.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	33
17.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	33
18.	Hinweise	33
18.1	Bodenschutz	33
18.2	Munitionsfunde	34
18.3	Erdwärme	34
18.4	Gewässerschutz	35

18.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	35
19.	Planverwirklichung	35
19.1	Bodenordnende Maßnahmen	35
19.2	Erschließungskosten	35
TEIL 2	Ausfertigung	36
1.	Beschluss über die Begründung	36
2.	Arbeitsvermerke	36
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		SEITE
Abb. 1:	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches mit Darstellung der Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27	2
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 (roter Kreis)	5
Abb. 3:	Internationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangeltungsbereiches	6
Abb. 4:	Nationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangeltungsbereiches	6
Abb. 5:	Darstellung der Überlagerungsfläche der Plangeltungsbereiche	7
Abb. 6:	Städtebauliches Konzept mit Umgebungsbebauung, Planungsbüro Mahnel 02/2017	11
Abb. 7:	Darstellung der Feuerwehrezufahrt	30

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat am 27.04.2017 in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet Kiez beschlossen.

Die Stadt Neustadt-Glewe nimmt hierbei private Belange zum Anlass, um städtebauliche Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Es ist beabsichtigt, die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine Wohnnutzung vorzubereiten und neue innerörtliche Möglichkeiten der Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich in attraktiver Lage, nahe der Innenstadt. Es handelt sich um die Nachverdichtung von rückwärtigen Grundstücken innerhalb der bebauten Ortslage. Es erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte durch Neufestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zur Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung. Es ist Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Mit diesem Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Innenstadt weiter gestärkt werden. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erfüllen und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Neustadt-Glewe und umfasst ca. 0,23 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet Kiez der Stadt Neustadt-Glewe wird wie folgt begrenzt.

- im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ludwigsluster Straße Nr. 14 und Nr. 16 sowie durch eine Teilfläche des Grundstücke Ludwigsluster Straße Nr. 12,
- im Osten: durch die Kindertagesstätte,
- im Süden: durch die rückwärtige Grundstücksgrenze des Grundstückes Kiez Nr. 20 und die Straße Kiez,
- im Westen: durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kiez Nr. 18 und Ludwigsluster Straße Nr. 18.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 215 der Flur 17 Gemarkung Neustadt-Glewe sowie eine Teilfläche des Flurstückes 192/1 der Flur 13, Gemarkung Neustadt-Glewe.

Im nördlichen Teil des Plangebietes kommt es zu einer Überdeckung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27. Es werden untergeordnet Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 mit einbezogen und überplant.

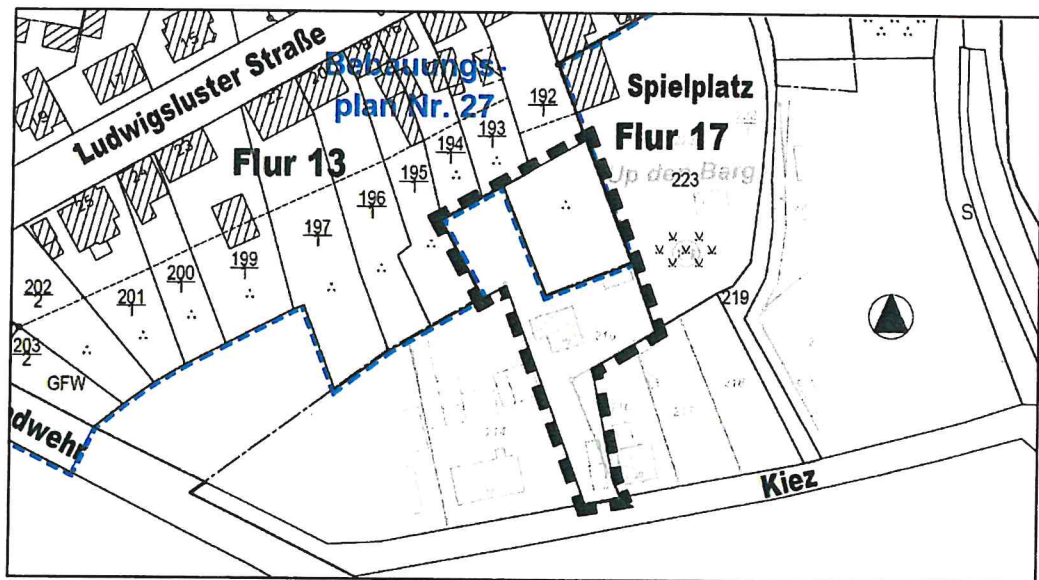


Abb. 1: Abgrenzung des Plangeltungsbereiches mit Darstellung der Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen (ÖbVI), Alter Postweg 32, 19294 Neu mit Stand 04/2017, Lagebezug, ETRS 89 (UTM -abbildung, Zone 33), Höhenbezug System DHHN 92, verwendet.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet Kiez der Stadt Neustadt-Glewe besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom

13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet Kiez insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431).
- BNatSchG Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 /AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016) und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011). Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Stadt Neustadt-Glewe befindet sich im Süden der Planungsregion Westmecklenburg. Die Stadt Neustadt-Glewe ist im RREP WM als Grundzentrum eingestuft und dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Ludwigslust zugeordnet. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt Neustadt-Glewe einen Tourismusentwicklungsraum unter Berücksichtigung des Wassertourismus entsprechend den RREP Programmsätzen G 3.1.3 (1) und (8) sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft G 3.1.4 (1) dar. Die Stadt Neustadt-Glewe befindet sich gemäß RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser G 5.5 (3) und grenzt an großflächige Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaftspflege G 5.1 (5) an.

Über die Autobahnen 14 und 24 ist Neustadt-Glewe an das internationale Straßennetz und über die Landesstraße 073 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der Fokus der Siedlungsflächenentwicklung soll auf den zentralen Orten liegen. Dabei sollen vorrangig innerörtliche Baulandreserven genutzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 gehört zum Siedlungskörper der Stadt Neustadt-Glewe und befindet sich in innerörtlicher Lage.

Gemäß der raumordnerischen Bewertung vom 21.08.2017 wird dargelegt:
„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. Programmsätze 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM). Darüber hinaus sind gemäß der Programmsätze 4.2 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Diesen Zielen wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.“

Der Planung stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Neustadt-Glewe befindet sich in innerörtlicher Lage. Es handelt sich lediglich um die Ergänzung von max. drei Wohngrundstücken. Auswirkungen in Bezug auf die gutachtlichen Landschaftsprogramme des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. auf den gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden daher nicht untersucht.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Neustadt-Glewe sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt in einer Baugrundschwächezone (Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind). Es besteht zwischen den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 33 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Übereinstimmung. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

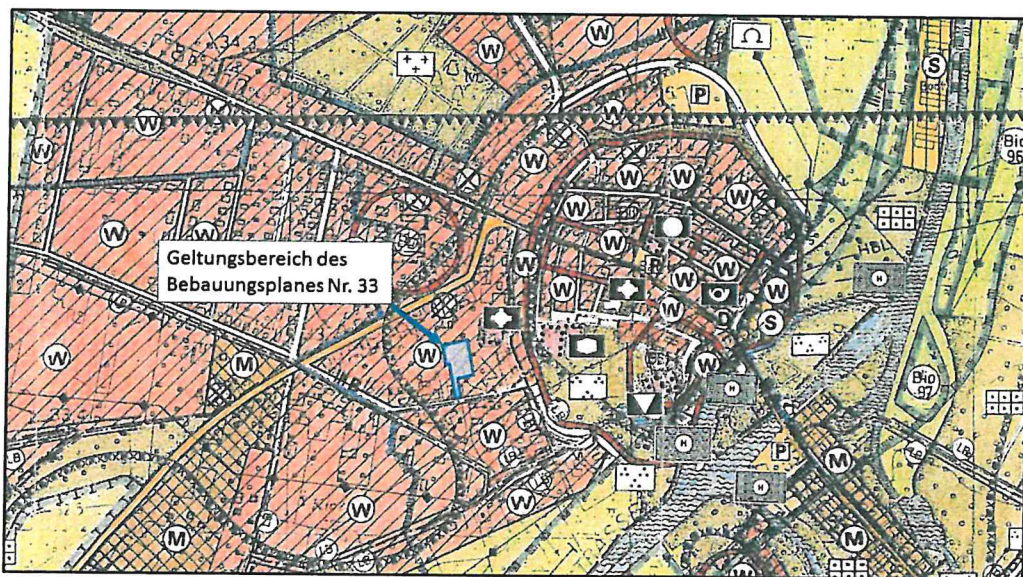


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 (roter Kreis)

Landschaftsplan

Die Belange der örtlichen Landschaftsplanung der Stadt Neustadt-Glewe sind für diesen Innenbereich nicht berührt.

3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zu den internationalen Schutzgebieten SPA-Gebiet „Lewitz“ (DE 2535-402) und FFH-Gebiet „Neustädter See“ (DE 2625-304). Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Es besteht eine Überlagerung der internationalen Schutzgebiete SPA-Gebiet „Lewitz“ mit dem FFH-Gebiet „Neustädter See“. Die Schutzgebiete befinden sich ca. 1,0 km vom Plangeltungsbereich entfernt.

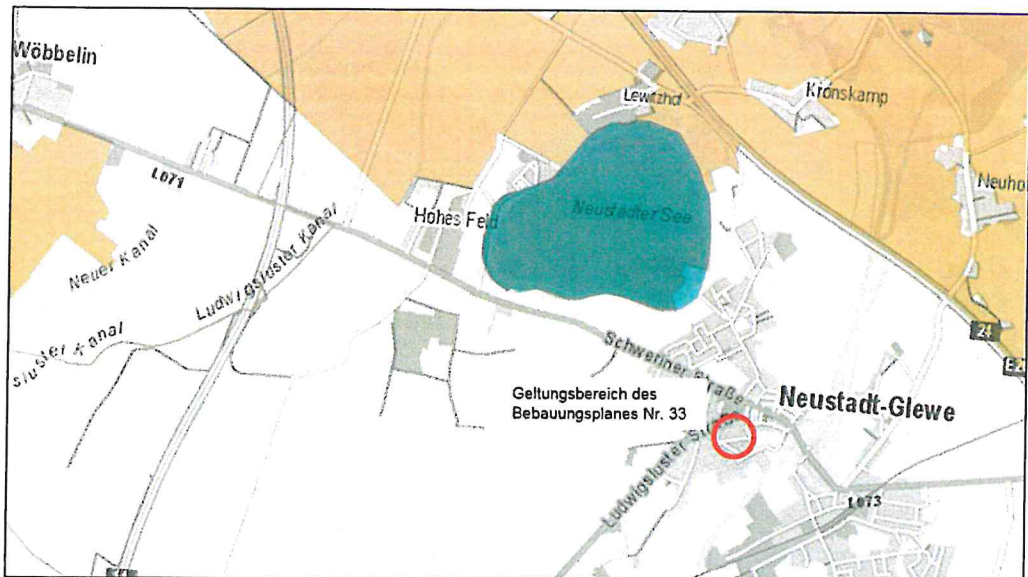


Abb. 3: Internationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangeltungsbereiches SPA-Gebiet „Lewitz“ (braun), FFH-Gebiet „Neustädter See“ (blau), (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Das Plangebiet befindet sich ebenso außerhalb und in einer Entfernung von ca. 1,0 km zu dem Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ (L 22a). Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.



Abb. 4: Nationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangeltungsbereiches (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Neustadt-Glewe. Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzzonen aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Neustadt-Glewe. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.300 m². Das Grundstück ist teilweise bebaut. Auf der Fläche sind ein ehemaliges Wohnhaus sowie Schuppen vorhanden. Ansonsten handelt es sich um eine brach gefallene Gartenfläche. Das Grundstück soll nach dem erfolgten Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen städtebaulich neu geordnet werden.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz über die Straße Kiez angebunden.

Das Grundstück ist von Bebauung und Gartenflächen im bebauten Siedlungsbereich umgeben. Östlich an das Plangebiet grenzt ein Kindergarten mit seinen Freiflächen an.

Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die innerörtliche Fläche. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 überdeckt im nördlichen Teilbereich eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Neustadt-Glewe. Es werden untergeordnet Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 mit einbezogen und überplant.

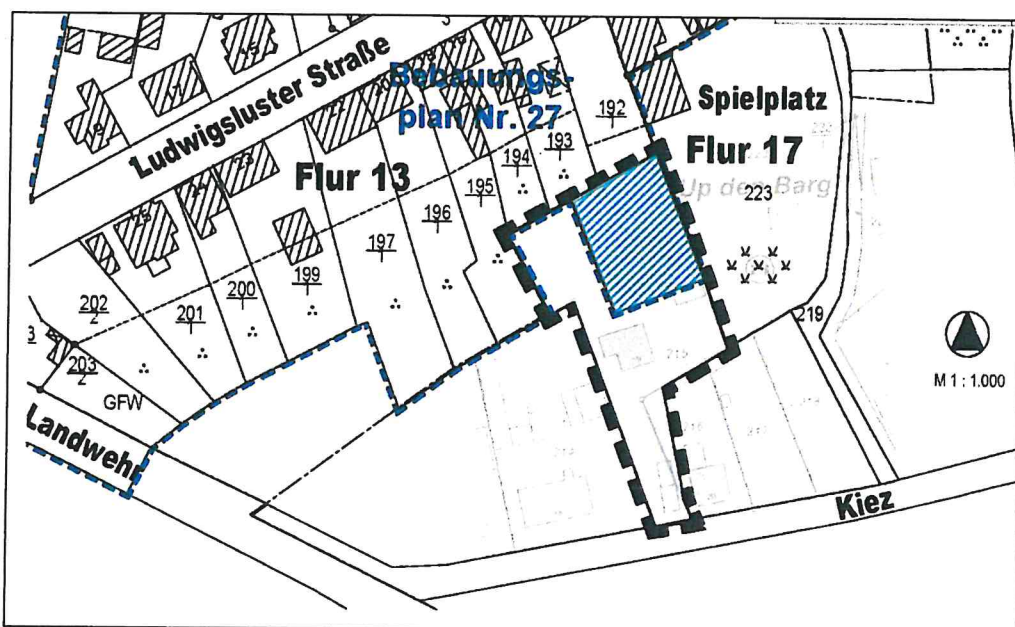


Abb. 5: Darstellung der Überlagerungsfläche der Plangeltungsbereiche

Der Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Neustadt-Glewe wurde nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Regelung und Steuerung des Einzelhandels und somit zum Schutz und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Altstadt) und zur Sicherung der Nahversorgungslagen und somit zur Sicherung der Versorgungsfunktion der Gesamtstadt aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 wurden Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches und der Geringfügigkeit der Überlagerung der Flächen ist die Realisierung der mit den im Bebauungsplan Nr. 27 ausgeschlossenen

Nutzungen nicht gegeben. Die Flächenüberlagerung beträgt ca. 750 m². Die Auswirkungen der Einbeziehung von einer untergeordneten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 27 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 sind nur auf diesen Bereich begrenzt und stehen den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht entgegen.

Die Planungsziele des Bebauungsplan Nr. 33 entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27. Der Bebauungsplan Nr. 27 regelt den Ausschluss und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandels- und sonstigen Gewerbebetrieben. Im Bebauungsplan Nr. 33 wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und somit eine geringfügige Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 27 überplant. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt-Glewe. In dem überdeckten Bereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 27. Eine Gefährdung der Ziele der Steuerung des Einzelhandels, die im Bebauungsplan Nr. 27 benannt sind, ist damit nicht verbunden.

4.2 Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 27 in einem räumlichen Teilbereich

In den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 werden untergeordnet Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 mit einbezogen und überplant.

Die Auswirkungen der Einbeziehung von einer untergeordneten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 27 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 sind nur auf diesen Bereich begrenzt. Der fortbestehende Teil des Ursprungsplanes behält unverändert seine Gültigkeit. Auswirkungen auf den Ursprungsplan ergeben sich nicht. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 33 verliert der Ursprungsbebauungsplan in dem Überlagerungsbereich seine Gültigkeit und wird durch den Bebauungsplan Nr. 33 ersetzt. Durch die Einbeziehung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 27 ergeben sich keine weiteren Anpassungserfordernisse im übrigen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27.

Der neue Plan, hier der Bebauungsplan Nr. 33 wird als eigenständiges Satzungsdocument ausgefertigt und beinhaltet somit auch den überplanten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 27. Für diesen ist aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe kein zusätzliches Änderungsverfahren erforderlich. Die Auswirkungen der Planung lassen sich auf den untergeordneten Teilbereich des Ursprungsplanes begrenzen und die Grundzüge der Planung und Abwägung für den fortbestehenden Teil des Ursprungsplanes werden nicht berührt. Mit Abschluss des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 33 wird dieser als eigenständiges Satzungsdocument auch unter Einbeziehung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 ausgefertigt. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgefüge der Stadt Neustadt-Glewe, nördlich der Straße Kiez und wird im Süden, Westen und Norden von Bebauung und Gartenflächen sowie im Osten durch einen Kindergarten mit seinen Freiflächen begrenzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst ehemaliges Wohngrundstück mit versiegelten und unversiegelten Flächen. Auf dem Grundstück befinden sich ein leerstehendes Wohnhaus, Schuppen, eine Zufahrt sowie eine brachgefallene Gartenfläche mit 11 Obstbäumen und Nadelgehölzen.

5. Planverfahren

5.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Stadt Neustadt-Glewe führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch. Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen drei Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Stadt Neustadt-Glewe beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Neustadt-Glewe. Auf der Fläche sind ein ehemaliges Wohnhaus sowie Schuppen vorhanden. Die vorhandene Bebauung wird zurückgebaut und es erfolgt eine Nachverdichtung von rückwärtigen Grundstücken innerhalb der bebauten Ortslage. Die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung wird ergänzt. Mit der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Mit der Durchführung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 0,23 ha und den beabsichtigten Ausnutzungskennziffern kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2.250 m² (0,23 ha). Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird hier nicht angewendet, es bleibt jedoch die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung bestehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß §§ 18, 19 oder 20 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume, Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen. Die Artenschutzrechtlichen Belange werden beachtet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zu den internationalen Schutzgebieten SPA-Gebiet „Lewitz“ (DE 2535-402) und FFH-Gebiet „Neustädter See“ (DE 2625-304). Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet Kiez wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

5.2 Verfahrensdurchführung

Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat am 27.04.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet Kiez gefasst. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt werden. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren hat die Stadt Neustadt-Glewe von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 07.06.2017 bis zum 22.06.2017 in der Stadtverwaltung Neustadt-Glewe, Fachdienst Wirtschaftsförderung, Bau, Ordnung und Liegenschaften, unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2017 bis einschließlich 11.09.2017 in der Stadtverwaltung Neustadt-Glewe, Fachdienst Wirtschaftsförderung, Bau, Ordnung und Liegenschaften, öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2017 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe am 14.12.2017 bewertet und abgewogen. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet Kiez in ihrer Sitzung am 22.02.2018 als Satzung beschlossen.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Schaffung von Möglichkeiten für die Wohnbebauung und gleichzeitig in der Nachverdichtung der bebauten Ortslage. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Ausweisung von max. drei Baugrundstücken mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² möglich. Das auf der Fläche vorhandene leerstehende Wohnhaus sowie die vorhandenen Schuppen werden zurückgebaut. Es erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte durch Neufestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zur Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung. Auf diese Weise werden die Ortslage verdichtet und neue Möglichkeiten für eine Wohnbebauung geschaffen. Im Rahmen der Innenentwicklung wird somit der Nachfrage nach Wohngrundstücken Rechnung getragen und eine positive Entwicklung der Stadt Neustadt-Glewe unterstützt. Gleichzeitig wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Einbindung in das öffentliche Straßennetz ist über die vorhandene örtliche Straße Kiez gegeben. Eine öffentliche Erschließung bzw. Straßenverkehrsanbindung ist zusätzlich nicht vorgesehen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von drei Grundstücken für die Wohnbebauung vor. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, welche sich an die Straße Kiez anschließt.

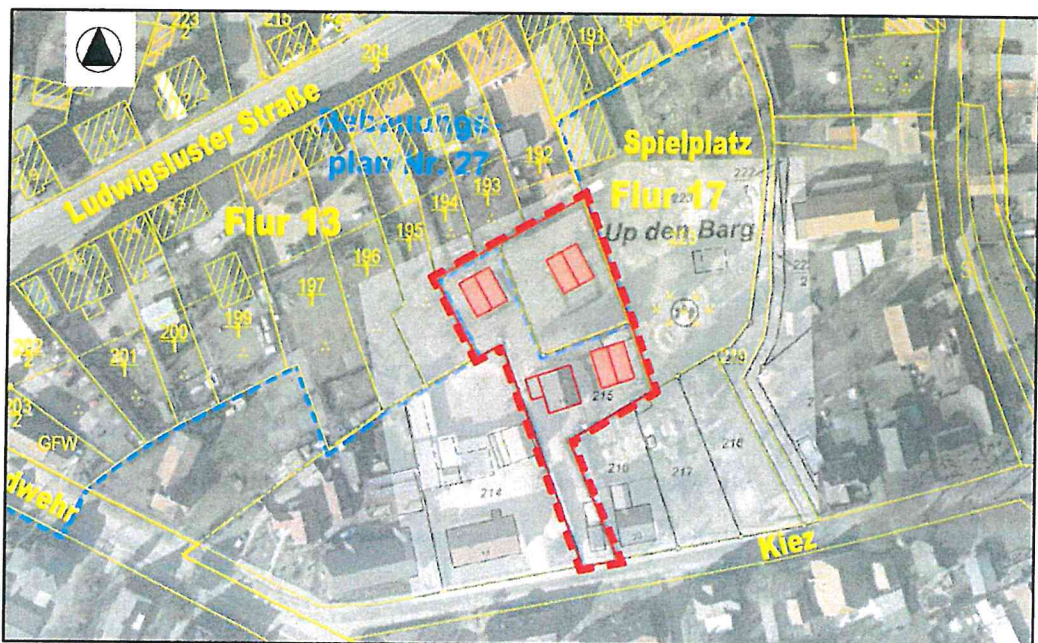


Abb. 6: Städtebauliches Konzept mit Umgebungsbebauung, Planungsbüro Mahnel 02/2017

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 4, und 6 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der an das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem städtebaulichen Konzept für die Entwicklung des Standortes wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Sicherung des Wohngebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die Planung stellt maßgeblich auf eine Siedlungsstruktur ab, die kleinräumig parzelliert ist. Mit dem Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll möglichen Immissionsschutzkonflikten vorgebeugt werden, um eine gute Wohnqualität zu sichern und um der Nachfrage nach Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung gerecht werden zu können.

Aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes sind diese Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht städtebauliches Ziel. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes Möglichkeiten der Ansiedlung.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),
- die Zahl der Vollgeschosse, in der Nutzungsschablone bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der maximal zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Durch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Somit kann gewährleistet werden, dass eine Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken erfolgen kann. Eine höhere Überschreitung der GRZ ist nicht Planungsziel der Stadt.

Eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke, auch mit Nebenanlagen, Garagen, Einfahrten und Terrassen, ist durch diese Festsetzung gegeben. Das Plangebiet soll den Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs aufnehmen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Für die Trauf- und Firsthöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe gewährleistet eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet und ermöglicht den Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der Gebäude. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches fügen sich damit in die Umgebung ein.

Die ergänzende Festsetzung, nach der die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,30 m über der Höhe des festgesetzten unteren Bezugspunktes liegen darf, soll die ortsuntypische Anlage überhöhter Sockel sowie Aufschüttungen verhindern. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Die konstruktive Sockelhöhe ist der Schnittpunkt des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit der Außenwand des Gebäudes. Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen werden neben den oberen Bezugspunkten der untere Bezugspunkt definiert und festgesetzt. Damit wird ein rechtssicherer Bezug gewährleistet. Aufgrund des vorhandenen ebenen natürlichen Geländes wurde ein unterer Bezugspunkt für das Plangebiet gewählt. Die Grundlage hierfür bildet die Bezugshöhe DHHN 92.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Aufgrund der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Errichtung eines Drempels und der Ausbau des Dachgeschosses möglich.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise entspricht der Eigenart der näheren Umgebung und trägt zum Erhalt der städtebaulichen Qualität bei.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass für die Bauherren noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der

Grundstücke besteht. Die Festsetzung von Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen wird somit nicht als notwendig erachtet.

Das im Bestand vorhandene Gebäude wird als künftig fortfallend dargestellt, sodass die Berücksichtigung innerhalb von Baugrenzen entbehrlich ist. Ein Rückbau ist zur Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und somit zu Sicherung der Erschließung ohnehin erforderlich.

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dies ergibt sich aus der Vermeidung der Aufnahme des ruhenden Verkehrs innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Den Bauherren soll die Möglichkeit eröffnet werden, ausreichend Spielraum für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zu haben.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte mit einer Wohnung festgesetzt. Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nimmt die Stadt Einfluss auf die Verdichtung des Gebietes.

Die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen wird unter Berücksichtigung der Erschließung der Grundstücke getroffen. Diese erfolgt über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf privaten Flächen. Aus diesem Grund ist eine höhere Zahl zulässiger Wohnungen nicht vorgesehen. Unter dem Gesichtspunkt der sozialen Belange und des generationsübergreifenden Wohnens sind zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit wird den Bauherren die Möglichkeit gegeben, für Eltern oder Kinder eine Einliegerwohnung zu schaffen. Eine weitere Verdichtungsmöglichkeit im Segment des Mietwohnungsbaus ist an diesem Standort nicht Planungsziel der Stadt.

7.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Grundlage für die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen bildet die gewollte Freihaltung von Flächen im Einbindungsbereich des Plangebietes in die Straße „Kiez“. Die Freihaltung begründet sich in der Verkehrssicherheit und dem zu beachtenden Einfahrtsbereich für die Feuerwehr. Die Fläche wäre unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit den genannten baulichen Anlagen bebaubar.

Die Stadt möchte zur Klarstellung und aus städtebaulichen Gründen diese Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als von Bebauung freizuhaltende Flächen festsetzen. Darüber hinaus sollen zur

Sicherung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse und zur ausreichenden Besonnung der angrenzenden Wohnbebauung bauliche Anlagen in dem festgesetzten Bereich ausgeschlossen werden. Die Stadt Neustadt-Glewe hat hierbei Garagen und überdachte Stellplätze nicht gesondert aufgeführt, da diese als Gebäude aller Art eingeordnet werden. Offene Stellplätze können aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe zugelassen werden, da von offenen Stellplätzen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

7.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bindet an die öffentliche Straße Kiez an. Im Bereich der Anbindung an die öffentliche Straße wird eine Aufweitung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorgenommen um die ausreichende Flächengröße der Einmündung für Fahrzeuge der Feuerwehr zu sichern. Eine Feuerwehrezufahrt ist erforderlich, sofern die Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50,00 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Das ist hier der Fall. Bei der Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrt sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und hier die Kurven für Zu- und Durchfahrten zugrunde zu legen. Die städtebauliche Ordnung wird durch die so gewählte Erschließungsmöglichkeit nicht gestört.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden. Eine bauliche Trennung der privaten Grundstücke zu dem privaten Erschließungsweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ist durch die Errichtung von Zäunen grundsätzlich gegeben.

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zu beachten. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden. Die Stadt ist nicht Grundstückseigentümerin der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Plangebiet, sodass die Hinweise zum Umgang mit den Flächen durch den Erschließungsträger bzw. den Grundstückseigentümer zu beachten sind.

Das Prüferfordernis für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V ist durch die Stadt zu beachten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

**8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Ausgleichspflanzungen

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass und der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

**8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation entsprechen.

Daher werden für die getroffenen Anpflanzungen als Pflanzarten nur einheimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölze trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

**9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt-Glewe.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V in Anlehnung an die Gestaltungssatzung getroffen. Die Festsetzungen erfolgen zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und im Interesse der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes.

Es werden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu Dächern und Fassaden sowie Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale im Übergangsbereich zur historischen Altstadt festzusetzen. Die Festsetzungen bleiben inhaltlich hinter den Anforderungen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zurück.

**9.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Dächer

Um ein harmonisches Ortsbild beizubehalten und weiterzuführen wurden traditionelle Dachformen und Dachfarben gewählt. Die Dachneigungen wurden entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Der Ausschluss der Verwendung von glänzenden, glasierten und reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Ebenso beinhaltet der Ausschluss dieser Materialien das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn sowohl glänzende und glasierte Materialien wie auch reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und werden insoweit ausgeschlossen. Diese Festsetzung schließt die Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht aus.

Die Regelungen zu den Dachgauben sichert die Ausbildung von ortstypischen Gauben und die Wahrung der Proportionalität.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Es sind Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden, um so eine Blendwirkung auf die Umgebung auszuschließen. Eine Aufständigung der Module ist zur Wahrung des Ortsbildes und unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes gegenüber der vorhandenen Bebauung im Plangeltungsbereich und dessen Umgebung nicht zulässig.

Fassaden

Die Regelung zu der Ausbildung der Fassaden greift die im angrenzenden Altstadtbereich vorhandenen Fassadenausbildungen auf. Die Festsetzungen zu Fassaden wurden auf den Ausschluss von Blockbohlenhäusern beschränkt. Der Ausschluss der Verwendung von hochglänzenden Baustoffen und kleinteiligeren Baustoffen als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk erfolgt zum Schutz des Ortsbildes im Übergangsbereich zur historischen Altstadt, ebenso der Ausschluss von grellen und leuchtenden Fassadenfarben. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren für die unzulässigen grellen und leuchtenden Farben wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen.

Werbeanlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und mit Blink- und Wechsellicht ausgestattet sind.

9.2 Festsetzung zu Bußgeldern (§ 84 LBauO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrelevante Belange die auf das Plangebiet wirken, oder die von dem Plangebiet ausgehen sind der Stadt Neustadt-Glewe derzeit nicht bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine nach BImSchG genehmigten oder angezeigten Anlagen. Eine Berücksichtigung des allgemeinen Wohngebietes hat bei zukünftigen Genehmigungen nunmehr zu erfolgen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird keine unzumutbare Erhöhung der Emissionen auf die Umgebung erwartet.

Eine überschlägige gutachterliche Betrachtung zum Verkehrslärm der Ludwigsluster Straße (L073) auf das Plangebiet wurde vorgenommen. Der DTV beträgt für den Kfz-Verkehr/ 24h 6.659 Fahrzeuge mit einem LKW-Anteil von 7,3% (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)). Im Ergebnis wurde dargelegt, dass im zurückliegenden Plangebiet davon ausgegangen werden kann, dass die Beurteilungspegel der von der L 073 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen nicht über den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht liegen.

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) sind einzuhalten.

Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem allgemeinen Wohngebiet von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 3lx und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 1lx nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 festgelegt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke ist bei Erfordernis in den nachgelagerten Verfahren nachzuweisen und zu prüfen.

10.2 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch die Nachverdichtung einer Fläche im Siedlungsgefüge der Stadt einen Beitrag zum Klimaschutz.

Mit der Realisierung von Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung von rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung auf drei Baugrundstücken und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.

Der Ausbau der Erdwärmeversorgung ist am Kiez vorgesehen. Ein Anschluss der Grundstücke des Plangebietes ist an dieses Netz vorzugsweise vorzunehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

11. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet Kiez der Stadt Neustadt-Glewe soll die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorbereitet werden. Hierfür soll die vorhandene Bebauung (Wohnhaus und Schuppen) zurückgebaut werden. Mit der geplanten Bebauung soll eine Nachverdichtung von rückwärtigen Grundstücken innerhalb der bebauten Ortslage erfolgen. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Fläche wird planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Neustadt-Glewe erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der Eingriffsbereich entspricht dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Neustadt-Glewe.

Durch das Vorhaben sind Baumfällungen notwendig. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Stadt Neustadt-Glewe besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde

von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Östlich des bestehenden Wohnhauses befinden sich vier Obstbäume und eine Tanne. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich weitere 8 Obstbäume. 9 von 11 Obstgehölzen und die Tanne sind von einer Rodung betroffen. Der Ausgleich wird gemäß Baumschutzkompensationserlass ermittelt. Die zwei Obstgehölze, die am Ende der vorhandenen Zuwegung stehen, können erhalten bleiben.

Begründung des Eingriffs

Die Obstgehölze befinden sich innerhalb bzw. angrenzend der überbaubaren Fläche (Baufenster). Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der geplanten Nachverdichtung des Grundstücks und der damit festgesetzten Baugrenze nicht möglich. Mit der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Obstgehölze folgender Kompensationsbedarf.

Tab. 1: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe durch Rodung

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Obstbaum	0,3	94	6,0	1:1	1	1	
2	Obstbaum	0,2	63	6,0	1:1	1	1	
3	Obstbaum	0,4	126	8,0	1:1	1	1	
4	Obstbaum	0,5	157	8,0	1:2	2	1	1
5	Obstbaum	0,6	188	6,0	1:2	2	1	1
6	Obstbaum	0,5	157	8,0	1:2	2	1	1
9	Obstbaum	0,2	63	4,0	1:1	1	1	
10	Obstbaum	0,2	63	4,0	1:1	1	1	
12	Obstbaum	0,2	63	4,0	1:1	1	1	
13	Tanne	0,3	94	6,0	1:1	1	1	
Summe Kompensationsbedarf						13 Bäume	10 Bäume	3 Bäume

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinaus gehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Rodung der 10 Gehölze sind 10 einheimische und standortgerechte Obstgehölze in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 10 Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

Zusätzlich ist für 3 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 1.200,-€ zu leisten.

Es sollen alle 10 Pflicht-Ausgleichspflanzungen und die drei 3 Wahl-Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Im Falle der Grundstücksteilung sind die 13 Ausgleichspflanzungen prozentual auf die Grundstücke aufzuteilen.

Die Sicherung der 13 Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Mit der Pflanzung von 13 einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

12.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

12.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

12.3 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Auf der Fläche sind ein ehemaliges Wohnhaus sowie Schuppen vorhanden. Ansonsten handelt es sich um eine brachgefallene Gartenfläche mit 11 Obstbäumen und vereinzelt Nadelgehölzen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage der Stadt Neustadt-Glewe sowie der vorherigen Nutzung besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Als potentielle Brutplätze kommen die vereinzelt Obstgehölze sowie die Nadelgehölze infrage. Geschützte Einzelbäume kommen in dem Gebiet nicht vor.

Aufgrund der Lage innerhalb der Stadt Neustadt-Glewe und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht

zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Rastvögel

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung (brachgefallene Gartenfläche mit leerstehendem Wohnhaus und Schuppen, Obstgehölze sowie Nadelgehölze) und der geringen Größe keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten gemäß des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Absätzen 1 und 2 des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

12.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits durch seine vorherige Nutzung und Umgebung anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope. Auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Stadt Neustadt-Glewe

bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

12.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Neustadt-Glewe nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

13. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert und sind für den aufzunehmenden Anliegerverkehr für drei Baugrundstücke ausreichend bemessen. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Plangebietsgröße und der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht zu erwarten. Durch die Nachverdichtung rückwärtiger Grundstücksbereiche innerhalb des Siedlungsgefüges kann zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Potentielle Lebensräume stellen die brachgefallenen Gartenflächen dar, in denen mit Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen ist. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden sich auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln und somit wieder potentielle Lebensräume für Arten des Siedlungsbereiches entstehen.

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Plangebietes. Das SPA-Gebiet „Lewitz“ (DE 2535-402) und das FFH-Gebiet „Neustädter See“ (DE 2625-304) befinden sich etwa 1,0 km Entfernung zu dem Plangebiet. Aufgrund der Entfernungen und der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Es befinden sich keine Nationale Schutzgebiete im näheren Umkreis des Plangebietes. Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ (L 22a) befindet sich in etwa 1,0 km Entfernung zum Plangebiet. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung und der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind einzuhalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Siedlungsbereich besitzt das Plangebiet keine besondere Relevanz im Hinblick auf die eventuell betroffenen Arten. Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht. Eine Festsetzung zum allgemeinen Artenschutz wurde getroffen.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen, da das innerörtliche Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet ist. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die vorgesehene Bebauung. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Durch das Vorhaben sind 9 Obstgehölze und eine Tanne von einer Rodung betroffen. Als Ausgleich für die Rodung werden 13 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Sicherung der Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Schutzgut Boden

Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt.

Durch die geplante Bebauung wird sich eine höhere Versiegelung ergeben als derzeit vorliegend. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der teilweise vorhandenen Bebauung und Nutzung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die vorgesehene Bebauung wird sich die Flächenversiegelung und damit der Oberflächenabfluss erhöhen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Neustadt-Glewe. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist

aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der bestehenden Grundstücksnutzungen gering.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die erneute Begrünung der Grundstücke wird ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert und trägt gleichzeitig zu einer positiven Lufthygiene bei.

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Gebäude auf der Fläche und die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Neustadt-Glewe geprägt. Ein nachteiliger Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an der vorhandenen prägenden Siedlungsbebauung der Umgebung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zur Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage ist ein wesentlicher Belang dieser Planung. Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Zusätzlichen Versiegelungen sind im Sinne des Naturschutzrechtes relevant. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind jedoch in diesem Fall flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

14. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Neustadt-Glewe. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Kiez. Diese ist beidseitig befahrbar und schließt sich in ihrem Verlauf Richtung Westen an die Straße Landwehr an, welche in die Ludwigsluster Straße einmündet. Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke des Plangebietes befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich der bereits bebauten Grundstücke zwischen der Ludwigsluster Straße und der Straße Kiez. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, welche an die öffentliche Straße Kiez anschließt.

Die verkehrliche Erschließung von 2-3 Baugrundstücken über ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unter Berücksichtigung der Einfahrtsradien für die Feuerwehr wird aus Sicht der Stadt Neustadt-Glewe als gesichert angesehen. Es handelt sich ausschließlich um eine überschaubare Zahl unmittelbarer Anlieger und dient weder dem Durchgangsverkehr noch dem Ziel- und Quellverkehr angrenzender Bereiche. Der private Erschließungsweg hier als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, ist in ausreichender Breite an die öffentliche Straße „Kiez“ angeschlossen. Die Stadt verzichtet auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche in dem rückwärtigen Grundstücksbereich aufgrund der begrenzten Zahl der Anlieger und der ausreichenden Anbindung in einer angemessenen Breite an die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße. Die Anbindung beachtet die Zufahrtsbreiten für die Feuerwehr und den Müllbehältersammelplatz. Eine Kennzeichnung des Privatweges erfolgt durch die Stadt Neustadt-Glewe in Abstimmung mit dem Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer.

15. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand beabsichtigt.

15.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in der Stadt Neustadt-Glewe erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL).

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist aufgrund der innerörtlichen Lage gesichert. Durch den Grundstückseigentümer ist gemäß Aussage des ZkWAL (Mail vom 21.11.2017) lediglich eine Anschlussgenehmigung einzuholen, ca. 6-8 Wochen bevor der Hausanschluss benötigt wird.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Schmutzwasseranlage ist herzustellen. Der Antrag auf einen Hausanschluss ist rechtzeitig beim ZkWAL zu stellen. Maßgebend für die Herstellung des Schmutzwasserhausanschlusses sind die Auflagen und Hinweise des ZkWAL. Die Stellungnahme des ZkWAL ist im Rahmen der Antragstellung auf Baugenehmigung mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen, gleiches gilt für Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat am Landesgesundheitsamt Mecklenburg-Vorpommern, Außenstelle Schwerin, zu erfolgen. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust Parchim zu vereinbaren.

Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust Parchim anzuzeigen.

15.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser soll möglichst breitflächig innerhalb des Plangebietes versickert werden. Die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH hat für das Plangebiet eine Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 27.11.2017 vorgelegt. Gutachterlich wird für den Standort dargestellt, dass nach den vorliegenden Erkundungsergebnissen eine Versickerung von Niederschlagswasser im Standortbereich als möglich eingeschätzt wird. Hinsichtlich der erforderlichen Wasserdurchlässigkeit sind die anstehenden Böden für eine Versickerung geeignet. Die notwendige Mindestsickerstrecke von 1,00 m bezüglich des Grundwassers ist vorhanden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und herzustellen.

15.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt-Glewe ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und ist von vorhandener Wohnbebauung umgeben. Im Brandfall kann die Löschwasserversorgung durch die Stadt Neustadt-Glewe gemäß Stellungnahme des Amtswehrführers vom 30.11.2017 sichergestellt werden. Die im Umkreis vorhandenen Unterflurhydranten können für die Erstbrandbekämpfung genutzt werden. Die Erstellung einer gesamtstädtischen Brandschutzbedarfsplanung im Jahr 2018 ist Ziel der Stadt Neustadt-Glewe. Die dargestellte Vorgehensweise wurde seitens des Landkreises Ludwigslust-Parchim, FD 63 Bauordnung-vorbeugender Brandschutz, am 07.12.2017 bestätigt.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Im Bereich der Einmündung in die öffentliche Straße wird das Geh-,

Fahr- und Leitungsrecht aufgeweitet um die Zufahrt mit Fahrzeugen der Feuerwehr zu gewährleisten.

Eine Feuerwehrezufahrt ist erforderlich, sofern die Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50,00 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Das ist hier der Fall. Bei der Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrt sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und hier die Kurven für Zu- und Durchfahrten zugrunde zu legen. Es wurde der kleinstmögliche Kurvenradius gewählt.

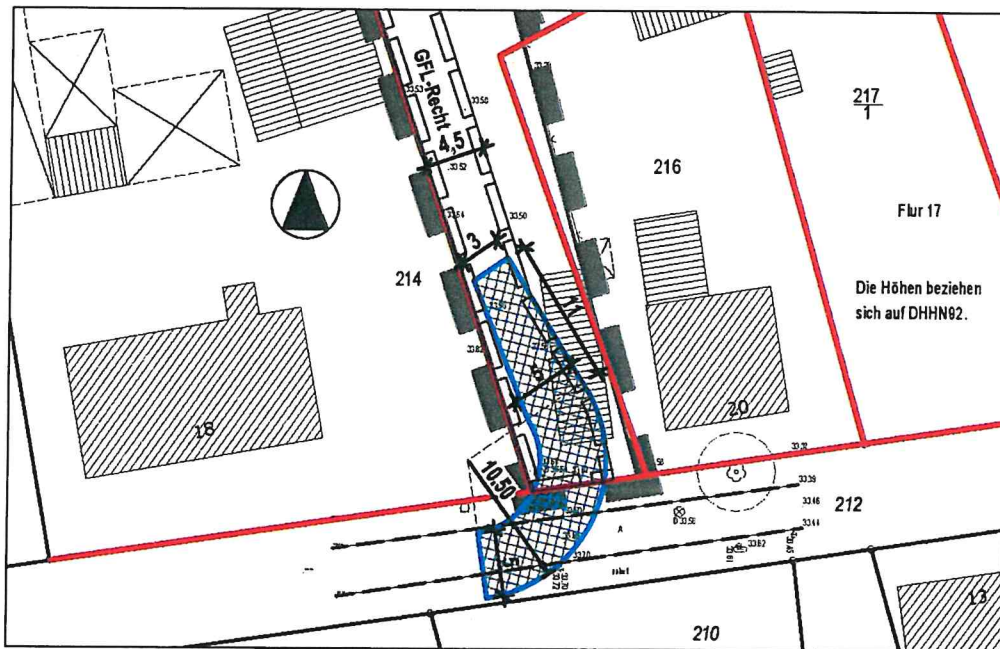


Abb. 7: Darstellung der Feuerwehrezufahrt

15.4 Energieversorgung

Die Stadt Neustadt-Glewe wird durch die WEMAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist ein Anschluss an das vorhandene Energieversorgungsnetz vorgesehen. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Planungsabsichten werden berücksichtigt. Es erfolgt eine Darstellung der geplanten Trasse im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Eine detaillierte Abstimmung ist zwischen der WEMAG und dem Vorhabenträger zu führen.

Die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen ist zu beachten und kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/Index.html>

15.5 Telekommunikation

Die Stadt Neustadt-Glewe ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes an das vorhandene Telekommunikationsnetz anzuschließen. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger ist es notwendig,

dass der Beginn und der Ablauf von eventuell koordinierten Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor geplantem Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. Im Rahmen der Herstellung der privaten Erschließungsfläche (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) werden die Belange der Telekom dann berücksichtigt.

Der geplante Rückbau des vorhandenen Gebäudes wird der Deutschen Telekom rechtzeitig bekannt gegeben, sodass ein Rückbau der vorhandenen Telekomhausanschlussleitung erfolgen kann.

15.6 Gasversorgung

Im Plangeltungsbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der HanseWerk AG. Die bekanntgegebenen Versorgungsleitungen der HanseWerk AG werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Die HanseWerk AG weist darauf hin, dass eine Versorgung des Planbereichs mit Erdgas bei entsprechender Wirtschaftlichkeit möglich ist. Erforderliche Maßnahmen sind mit der HanseWerk AG abzustimmen.

Die Planungsabsichten werden berücksichtigt. Es erfolgt eine Darstellung der geplanten Trasse im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Eine detaillierte Abstimmung ist zwischen der HanseWerk AG und dem Vorhabenträger zu führen.

Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ ist zu beachten.

15.7 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Im Bereich des Anschlusses der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche an die öffentliche Straße Kiez ist ein Müllbehältersammelplatz vorgesehen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Die Abfallentsorgung hat gemäß gültiger Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen.

15.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 0,23 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsfläche		
▪ Allgemeines Wohngebiet WA	2.251,9	2.251,9
▪ davon Fläche innerhalb von Baugrenzen	1.282,1	
▪ davon Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	301,2	
▪ davon Müllbehältersammelplatz	5,0	
Gesamtfläche des Plangebietes		2.251,9

16. Auswirkungen der Planung

Das Planungsziel der Stadt Neustadt-Glewe besteht in der Nachverdichtung von rückwärtigen Grundstücksbereichen innerhalb der bebauten Ortslage. Es erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte durch Neufestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zur Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung für maximal drei Baugrundstücke. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, sodass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung im Rahmen von max. drei Baugrundstücken ist mit keinem erheblichen Anstieg der Verkehrsbelastung zu rechnen.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Es wird sich durch die Nachverdichtung einer anthropogen beeinträchtigten Fläche gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens bereits beeinträchtigt ist und der zu erwartende Eingriff relativ gering ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Planung kommt es zu Eingriffe in den Baumbestand. Insgesamt sind 10 Bäume von einer Rodung betroffen. Als Ausgleich für die Rodung werden 13 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

17. Nachrichtliche Übernahmen

17.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Baudenkmale, kein ausgewiesener Denkmalsbereich und keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

17.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Neustadt-Glewe. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

18. Hinweise

18.1 Bodenschutz

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen) ist die LAGA¹ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelte Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

18.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

18.3 Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung Geothermielagerstätte Neustadt-Glewe“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme.

¹Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen-Technische Regeln (LAGA Stand 05.11.2004).

Der Ausbau der Erdwärmeversorgung ist in der Straße Kiez vorgesehen. Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangeltungsbereich ist vorzugsweise an dieses Netz vorzunehmen.

18.4 Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen und die Installation von Gartenbrunnen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gesondert anzuzeigen.

Die gesonderten Anträge sind vom Landkreis Ludwigslust-Parchim zu beziehen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu stellen.

Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

18.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

Vor Beginn der Durchführung von Baumaßnahmen hat mindestens 4 Wochen vorher eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden an die GMDcom zu erfolgen.

19. Planverwirklichung

19.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

19.2 Erschließungskosten

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers, der das Baugebiet entwickeln und vermarkten wird. Alle anfallenden Kosten, die im Zusammenhang mit der Entwicklung und Erschließung des Plangebietes entstehen, übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Neustadt-Glewe entstehen keine Planungskosten und keine Herstellungskosten für die privaten Erschließungsanlagen.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Bebauungsplanes zu rechnen. Das Plangebiet wird privat entwickelt und der Vorhabenträger übernimmt die anfallenden Kosten

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet Kiez der Stadt Neustadt-Glewe wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe am 22.02.2018 gebilligt.

Neustadt-Glewe, den 22.02.2018



.....
Doreen Radelow
Bürgermeisterin
der Stadt Neustadt-Glewe

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt-Glewe durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de