

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

Satzung der Stadt Neukloster

über den Bebauungsplan Nr. 42 „Am ehemaligen Bahnhof“

gelegen nördlich der Landesstraße L101 (Bahnhofstraße), begrenzt im Osten durch die Bebauung in der Goethestraße, im Norden durch den Forsthof bzw. durch aufgeschlossene Kleingärten und im Westen durch die stillgelegte Bahntrasse

Erneuter Entwurf

Begründung

Bearbeitungsstand 17.07.2023

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	11
2.5 Flächenbilanz	13
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	13
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	15
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	16
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	25
5. Immissionsschutz	26
6. Umweltbelange	30
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	30
6.2 Planungsziele	30
6.3 Bestandsbeschreibung	30
6.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	34
6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung	37
6.6. Schutzgut Wasser	48
6.7 Planwirkungen	53
6.8 Grünordnerische Festsetzungen	54
7. Sonstiges	56



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 05.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Am ehemaligen Bahnhof“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Orteingang von Neukloster, nördlich der Bahnhofsstraße (Landesstraße L 101) sowie an der Goethestraße (Kreisstraße K 38).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, nach der Nutzungsaufgabe des Bahnhofes sowie der Verlagerung eines Standortes eines landwirtschaftlichen Betriebes, die brachfallenden Flächen im Ortseingangsbereich von Neukloster städtebaulich neu zu ordnen und für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Am südlichen Ortseingang von Neukloster wird die Altstadt in Richtung Westen von der stillgelegten Bahntrasse begrenzt. Die dazugehörigen ehemaligen Bahnhofsgebäude (außer Stellwerk) wurden zu Wohnzwecken umgebaut. Die Außenanlagen des ehemaligen Bahnhofs, wie Bahnhofsvorplatz, Güterumschlags- und Abstellflächen, liegen seit Jahren brach. Für das gesamte Grundstück ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Das ehemalige Bahnhofsgelände ist bereits von Bahnbetriebszwecken entwidmet.

Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Graben (LV 9) stellt die Grenze zu den östlich gelegenen Grundstücken dar, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Hier handelt es sich um Flächen, auf denen sich Bürogebäude, Garagen und ein Lagerplatz eines landwirtschaftlichen Betriebes befanden. Nach Betreiberwechsel in diesem Betrieb wurden die Nutzungen an einen anderen Standort verlagert. Es sind der Abriss der nicht mehr benötigten Gebäude und eine Entwicklung dieser Flächen entlang der Goethestraße zu einem Wohnstandort geplant.

An den ehemaligen Bahnhofsvorplatz, nördlich der Bahnhofsstraße, grenzen unbebaute Flächen mit altem Baumbestand an, die zum Teil als Stellflächen für Fahrzeuge dienen. Der Baumbestand soll innerhalb einer Grünfläche erhalten werden. Mit der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes soll die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation am Eingang zur Altstadt von Neukloster deutlich aufgewertet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB (siehe Punkt 1.3 der Begründung).

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Neukloster und umfasst eine Fläche von etwa 2 ha.

Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße L101 (Bahnhofstraße), begrenzt im Osten durch die Bebauung in der Goethestraße, im Norden durch den Forsthof bzw. durch aufgelassene Kleingärten und im Westen durch die stillgelegte Bahntrasse. Es umfasst das Flurstück 73 (teilw.) (Bahnhofsstraße) der Flur 1, das Flurstück

40/1 (teilw.) (Goethestraße), 18/1, 18/3 und 18/4 der Flur 2 sowie die Flurstücke 81/5, 81/6 und 81/7 der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster.



Abbildung 1: Luftbild und Liegenschaftskataster mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2023)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.02.1998 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als gemischte Bauflächen sowie als Bahnanlagen, Fläche für die Landwirtschaft (landwirtschaftlicher Betriebshof) dargestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Ziele des Bebauungsplanes durch Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2019/2023), der Lage- und Höhenplan erstellt durch das Vermessungsbüro Sohn, Wismar im März 2019 sowie eigene Erhebungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits baulich genutzt wurden bzw. werden sowie teilweise als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

Die Stadt Neukloster ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus im Tourismusentwicklungsraum sowie zu geringen Teilen im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland.

Die Umwidmung innerörtlicher bereits bzw. ehemals bebauter Flächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen und entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Durch die Umnutzung der Flächen des ehemaligen Bahnhofes und eines landwirtschaftlichen Betriebshofes werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Die Planung trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (vgl. Punkt 4.1 (2) und (5) RREP WM).

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 wurden im Zeitraum Juni/Juli 2019 die Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der fortschreitenden Planungen haben sich wesentlichen Änderungen ergeben, die die Erarbeitung eines erneuten Entwurfes nach sich ziehen.

Im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf haben sich folgende Änderungen für den erneuten Entwurf ergeben:

- Es besteht keine Erfordernis mehr zur Überplanung der „Alten Schmiede“, daher wird der Geltungsbereich reduziert.
- Nach umfangreichen, ergänzenden Bodenuntersuchungen erfolgten Konkretisierungen zum Umgang mit belasteten Bodenbereichen. Die Sicherung zur Durchführung der Maßnahmen zur Bodensanierung ist im Rahmen städtebaulicher Verträge mit den jeweiligen Eigentümern zu regeln.
- Erneute Kartierungen zur Artenschutzthematik waren erforderlich und wurden durchgeführt; aufgrund der geänderten Biotopausstattung sind keine Beeinträchtigungen von Reptilien zu erwarten, es sind keine externen artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Neukloster. Es schließt sich unmittelbar nördlich an die Bahnhofsstraße (L 101) und westlich an die Goethestraße (K 38) an.

Eine räumliche Teilung des Plangebietes ist durch den Entwässerungsgraben (LV 9) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow“ gegeben. Dieser Graben ist in einem etwa 20 m langen Teilabschnitt, von der Bahnhofsstraße aus gesehen, verrohrt. Danach verläuft der rund 2,0 m tiefe wasserführende Graben offen.

Von der Bahnhofsstraße bietet sich der Blick auf den alten Baumbestand, der die Freiflächen prägt.

Die Flächen **östlich des Grabens** gehören zu einem ehemaligen LPG-Standort, die von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurden. Die landwirtschaftliche Nutzung an diesem Standort wurde aufgegeben. Das städtebauliche Bild dieses Grundstücks wird von langgestreckten Garagen- und Bürogebäuden sowie umfangreichen Flächenversiegelungen geprägt. Der teilweise ruinösen Garagen stehen parallel zum Graben LV 9.

Nördlich, außerhalb des Plangebietes, liegt das Grundstück des Forsthofes mit einem prägenden Altbaumbestand. Diese Altbäume stehen teilweise direkt an der Geltungsbereichsgrenze und prägen die Grundstücksfläche nördlich des Altgebäudebestandes.

Südlich daran anschließend, durch einen Zaun getrennt, liegen die Flächen der ehemaligen Minol-Tankstelle. Sie dienen heute teilweise als Stellflächen für Fahrzeuge. Insgesamt stellt sich dieser Bereich als städtebaulich ungeordnet und unattraktiv dar.

Aufgrund der Vornutzungen wurden Bodenuntersuchungen mit Altlastenerkundungen vorgenommen. Die Ergebnisse sind in der Begründung unter Punkt 3.4 dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Grundstückszufahrten, die an die Goethestraße anbinden.

Das Gelände stellt sich relativ eben mit Höhen um 29 m ü. NHN (DHHN92) dar.

Westlich des Grabens liegt das Grundstück des ehemaligen Bahnhofes. Die verkehrliche Anbindung ist durch die ausgebaute Zufahrt zum ehemaligen Bahnhof an der Bahnhofsstraße gegeben. Der private Erschließungsweg stellt sich als Sackgasse dar. Über das Flurstück hinaus führen Wege zur Erschließung der nordwestlich angrenzenden Kleingärten. Die verkehrliche Erschließung für die Kleingärten ist aber auch über Wege außerhalb des Plangebietes gesichert.

Die historischen Bahnhofsgebäude, zwei- sowie eingeschossige Gebäude mit flachgeneigten Sattel- und Walmdächern, wurden saniert und dienen als Wohngebäude. Auf die ehemalige Nutzung als Lager- bzw. Rangierflächen im Norden des Gebäudebestandes weisen die großflächigen Versiegelungen sowie eine Verladerampe hin. Teilweise sind diese Versiegelungen stark mit jungen Gehölzen bewachsen. Die Gehölzflächen besitzen eine Größe von unter 0,2 ha und sind daher nach Abstimmung mit der Forstbehörde nicht als Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes M-V zu bewerten. Daran schließen sich im nördlichen Bereich aufgelassene Kleingartenflächen mit ruinösen Lauben und Schuppen an.

Dieser Planbereich stellt sich relativ eben mit Höhen um 30 m ü. NHN dar.

Westlich des Plangebietes schließt sich die ehemalige Trasse der Bahn an. Die Gleise wurden bereits zurückgebaut. Das Gleisbett sowie einige Bohlen sind noch vorhanden.

Die Bahnhofsstraße (L101) verfügt auf der südlichen Seite über einen Gehweg. Entlang der Goethestraße (K38) ist ebenfalls einseitig auf der östlichen Seite ein Gehweg vorhanden.



Foto 1: Blick von der Bahnhofstraße auf den Baumbestand



Foto 2: saniertes Bahnhofsgebäude



Foto 3: Goethestraße und östlicher Bereich des Plangebietes (ehemaliger LPG-Standort)



Foto 4: nordöstliches Plangebiet - im Hintergrund rechts Altbaumbestand auf dem Forsthof, links Pappeln



Foto 5: Graben LV 9, Blick in Richtung Nord



Foto 6: ehemalige Rangier- und Lagerflächen, links: Graben

Die Gebäude in der Goethestraße mit Sattel- und Walmdach, die traufständig zur Straße ausgerichtet sind, sind durch Wohnnutzung geprägt. Auch in östliche Richtung zum Stadtzentrum ist die Wohnnutzung prägend. Südlich der Bahnhofstraße schließen sich weite Wiesenflächen an.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Neukloster beträgt etwa 900 m.

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

Städtebauliches Konzept

Nach Aufgabe der Nutzungen im Plangebiet möchte die Stadt Neukloster die brachliegenden Flächen wiederbeleben und für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden planungsrechtlich vorbereiten. Damit soll im Ortseingangsbereich eine Aufwertung und attraktive Gestaltung erfolgen.

Die räumliche Trennung des Plangebietes ist durch den Entwässerungsgraben (LV 9) gegeben. Entlang dieses Gewässers ist zumindest einseitig ein durchgängiger Unterhaltungstreifen für den Wasser- und Bodenverband freizuhalten. Der offene Graben als wichtiger und zu erhaltender Vorfluter wird innerhalb einer Grünfläche berücksichtigt.

Westlich dieses Grabens (Gebiete WA 1 und WA 2) wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen. Eine städtisch verdichtete Bebauung ist entlang der ehemaligen Bahngleise beabsichtigt. Ziel ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Damit soll der hohen Nachfrage an (Miet-)Wohnungen in Neukloster Rechnung getragen werden. Die Erschließung dieser Bereiche „nur“ für eine Einfamilienhausbebauung würde auch aus wirtschaftlicher Sicht zu aufwändig.

Attraktive und großzügige Aufenthaltsbereiche und ein Spielplatz können nördlich der neuen Wohnbebauung innerhalb einer privaten Grünfläche entstehen. Die verkehrliche Erschließung ist über einen privaten Weg vorgesehen.

Die Festsetzung der Gebiete WA 1 und WA 2 bezieht sich auf das ehemals genutzte Bahnhofsgelände. Die daran nördlich anschließenden aufgelassenen Kleingärten sollen künftig als Grünfläche gestaltet werden.

Östlich des o.g. Entwässerungsgrabens stehen Flächen (Gebiet WA 3) in einer Breite von etwa 20 m bis 45 m zur Verfügung. Auch hier ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, auch von altersgerechtem Wohnraum, das Planungsziel. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Grundstückszufahrten von der Goethestraße. Durch Einzelbaumanpflanzungen soll eine Straßenraumgestaltung erfolgen. Die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Forsthof mit einem prägenden Baumbestand bietet sich als Grünfläche und Aufenthaltsfläche für die künftigen Bewohner an.

Der prägende Baumbestand im südlichen Bereich an der Bahnhofsstraße soll erhalten und die umgebenen Flächen als öffentliche Grünfläche entwickelt und aufgewertet werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Wohngebiete werden entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete dienen damit überwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13 BauNVO werden für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ausgeschlossen. Die

störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen durch eine Mehrfamilienhausbebauung beurteilt. Die Errichtung von Ferienwohnungen ist somit innerhalb dieser Gebiete nicht möglich, um Wohnraum zur Dauerwohnnutzung bereitstellen zu können.

Für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise mit zulässigen Einzelhäusern bestimmt. Im Gebiet WA 2 sind darüber hinaus auch Hausgruppen und somit auch Reihenhäuser zulässig, damit bestehen mehr Möglichkeiten für eine Bebauung. Gerade durch die mögliche Errichtung von Reihenhäusern können junge Familien durch den kostengünstigeren Bau angesprochen werden. Städtebaulich fügen sich auch Reihenhäuser in diesem Gebiet ein.

Die Festsetzungen für die Gebäudekubatur innerhalb des Gebietes WA 1, sind mit zwei Vollgeschossen, einer zulässigen maximalen Firsthöhe von 8,50 m sowie zulässigen Walm- und Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 15° und 25°, am Bestand orientiert.

Für die künftige Bebauung im Gebiet WA 2 sind Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Eine Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern im Bungalowstil soll hier nicht erfolgen. Die künftigen Gebäude sollen die Kubatur des ehemaligen Bahnhofsgebäudes aufnehmen. Die maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m bei zulässigen Walm- und Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 15° und 25°. Ziel der Planung ist eine städtische Nachverdichtung.

Im Gebiet WA 3 können ebenfalls Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die zulässige maximale Firsthöhe liegt bei 11,50 m und die maximale Traufhöhe bei 7,50 m, da sich die zwischen 40° bis 48° geneigten Dächer mit Sattel- und Krüppelwalmdächern an die umgebende Bebauung in der Goethestraße anpassen sollen.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe. Diese sind an den vorhandenen Geländehöhen angelehnt, um die künftige Bebauung einzupassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Gebiet WA 3 sind die Baugrenzen zur Goethestraße in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt, um die Gestaltung eines Vorgartens zu ermöglichen. Die festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen tragen zur positiven Gestaltung des Ortsbildes bei.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig, um diesen für eine Grüngestaltung freizuhalten

Die Vorgartenbereiche haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Goethestraße und den straßenseitigen Baugrenzen sowie der Bereich südlich der Baugrenze zur Bahnhofsstraße (zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche) im Gebiet WA 1 einschließlich der seitlichen Verlängerung der Baugrenzen. Die Stadt Neukloster setzt die Vorgartenbereich an den öffentlichen Straßen fest, um Einfluss auf eine positive Ortsbildgestaltung nehmen zu können. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehende Antennenmasten und die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen Beeinträchtigungen.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke bei Ausfahrt von der privaten Verkehrsfläche auf die Bahnhofsstraße sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung der Wohngebiete gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen gelten nur für die Hauptgebäude. Im Gebiet WA 1 und WA 2 sind in Anlehnung an den baulichen Bestand flacher geneigte Walm- und Satteldächer zulässig.

In der Goethestraße haben die bestehenden Gebäude steilere Dächer. Dies wird für das Gebiet WA 3 aufgegriffen. Die Wohngebäude im Gebiet WA 3 sind mit 40° bis 48° geneigten Sattel- und Krüppelwalmdächern zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks herzustellen.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen entlang der Goethe- und der Bahnhofsstraße, für die Bereiche entlang der Straßenverkehrsfläche, sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und ebenfalls nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, um die ausreichende Einsichtnahme bei Ausfahrt auf Goethe- und Bahnhofsstraße zu ermöglichen zulässig. Zypressengewächse sind unzulässig.

Die definierten Vorgartenbereiche, zum einen der Bereich zwischen der Goethestraße und den straßenseitigen Baugrenzen und zum anderen der Bereich südlich der Baugrenze zur Bahnhofsstraße im Gebiet WA 1 einschließlich der seitlichen Verlängerung der Baugrenzen, sind mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Schotterflächen ist unzulässig. Ziel der Stadt ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

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

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an bestehende Verkehrsachsen. Im Süden des Plangebietes liegt die Bahnhofsstraße (L 101) und im Osten die Goethestraße (K 38).

Die verkehrliche Erschließung der Gebiete WA 1 und WA 2 erfolgt auch weiterhin über die vorhandene ausgebaute Zufahrt an der Bahnhofsstraße. Diese Gebiete werden wie bisher über einen privaten Stichweg erschlossen. Dieser wird weiterhin genutzt und in Richtung Norden verlängert. Am Ende dieses Weges ist eine Wendanlage mit einem Radius von 22,0 m für Müllfahrzeuge berücksichtigt. Die Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger gesichert. Die Stadt sieht hier keine öffentliche Erschließung vor.

Aktuell verläuft eine Wegeverbindung über die Flächen des Plangebietes westlich des Entwässerungsgrabens, die durch Kleingartennutzer als Zuwegung zu ihrem Grundstück genutzt wird. Die verkehrliche Erschließung ist jedoch auch über Wege außerhalb des Plangebietes gesichert, so dass diese Wegeverbindung bei der Planung nicht zu berücksichtigen war.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes WA 3 erfolgt über Grundstückszufahrten mit einer Anbindung an die Goethestraße. Im Zuge der Planung von Anbauten und Zufahrten an die Kreisstraße ist gemäß StrWG – MV der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bau- und Gebäudemanagement, als betroffener Straßenbaulastträger zu beteiligen. Die Müllbehälter dieses Gebietes sind an der Goethestraße am Tage der Entsorgung bereitzustellen.

Die notwendigen privaten KfZ-Stellplätze für die künftigen Bewohner sind innerhalb der jeweiligen Gebiete bereitzustellen. Dabei sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu berücksichtigen. Zusätzliche Besucherstellplätze sind ebenfalls auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Westlich des Entwässerungsgrabens LV 9 ist oberhalb der Böschung ein Unterhaltungstreifen von 7,0 m ab Böschungsoberkante von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Diese Forderung des Wasser- und Bodenverbandes wird zum einen durch die getroffenen Festsetzungen für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Graben, privat“ beachtet. Zum anderen werden die erforderlichen Unterhaltungsflächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der Verkehrsflächen zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes berücksichtigt. Innerhalb dieses Bereiches ist Errichtung von hochbaulichen Anlage und Neuanpflanzungen nicht möglich. Östlich des Entwässerungsgrabens LV 9 in einem Abstand von etwa 70 m zur Landesstraße werden Flächen in einem Abstand von 7,0 m zur Böschungsoberkante innerhalb von festgesetzten Grünflächen berücksichtigt.

Die privatrechtliche Sicherung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger (u.a. Zweckverband Wismar) sowie des Wasser- und Bodenverbandes ist durch die Eintragung von Baulasten vorgesehen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 beträgt rund 2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung		Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete		8.205
WA 1	1.715 m ²	
WA 2	2.315 m ²	
WA 3	4.175 m ²	
Grünfläche		7.425
Park, öffentlich	1.205 m ²	
Hausgarten, privat	2.890 m ²	
Graben, privat	3.330 m ²	
Verkehrsflächen		4.060
Straßenverkehrsfläche	2.130 m ²	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.930 m ²	
Plangebiet		19.690

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen in der Bahnhofsstraße und in der Goethestraße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage des Leitungsbestandes ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt.

Eine Erschließung mit Trinkwasser ist über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz im Bereich der Bahnhofsstraße und der Goethestraße vorgesehen. Gemäß Auskunft des Zweckverbandes Wismar besteht für eine neue Bebauung in den Gebieten WA 1 und WA 2 Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Versorgungsleitung (DN 250 GGG) im Bereich südöstlich der Bahnhofstraße. Von hier ausgehend sollte eine gemeinsame Trinkwasserversorgungsleitung im Bereich der Verkehrsfläche bis zu den einzelnen Wohnhäusern verlegt werden. Die Leitungstrasse ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wismar zu sichern. Die geplante Bebauung im Gebiet WA 3 kann direkt an die bestehende Trinkwasserleitungen (ON 200 GGG/ 150 AZ) in der Goethestraße angeschlossen werden.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen, das in Zisternen aufgefangen werden sollte.

Die Löschwassersicherung über Hydranten in der Stadt Neukloster erfolgt durch die vertraglichen Regelungen mit dem Zweckverband Wismar. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird über die Hydranten in der Goethestraße (V14) nordöstlich des Plangebietes sowie in der Bahnhofsstraße (V11) südwestlich des Plangebietes gesichert. Beide Hydranten verfügen über eine Leistung von 96 m³ pro Stunde.

Aufgrund der durchgeführten Baugrunduntersuchungen (H.S.W. im Oktober/November 2018) hat die Stadt Kenntnisse zum Grundwasserstand. Östlich des Entwässerungsgraben LV9 steht das Grundwasser bei 1,20 m bis 2,25 m unter Geländeoberkante an. Westlich des Grabens liegt der Grundwasserstand zwischen 2,1 m bis 2,7 m unter Geländeoberkante.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die geplante Wohnbebauung widerspricht nicht dem Schutzziel der Trinkwasserschutzzone. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Das Schmutzwasser wird zentral in die Kläranlage Neukloster geleitet.

In der Goethestraße ist ein Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz) vorhanden, über den das Gebiet WA 3 angebunden werden kann.

Ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz) verläuft im Bereich der ehemaligen Bahnhofsgebäude (Gebiet WA 1), quert die Grünfläche im Süden des Plangebietes sowie die Goethestraße und mündet direkt in das Abwasserpumpwerk auf dem Flurstück 16. Für die Gebiete WA 1 und WA 2 besteht Anschlussmöglichkeit an diesen Kanal. Zum Teil (Flurstück 81/7) ist dieser Kanal bereits grundbuchrechtlich gesichert. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes sollte diese Grunddienstbarkeit auch auf die Flurstücken 81/5, 18/1 und 18/4 übertragen werden.

Die neuen Leitungen sollen an das vorhandene Netz angebunden werden. Eine Erweiterung des Leitungssystems ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Zweckverband abzustimmen.

Für das Plangebiet wurden seitens H.S.W. - Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbh - jeweils für die Grundstückseigentümer eine gutachterliche Untersuchung „Orientierender Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung“ (zum Bauvorhaben: Bebauung Goethestraße Flur 2, Flurstück 18/4 und 18/1 vom 17.12.2018, zum Bauvorhaben: Bebauung Goethestraße Flur 6, Flurstück 81/7 vom 15.11.2018 sowie zum Bauvorhaben: Bebauung Goethestraße Flur 2, Flurstück 18/3) erarbeitet.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser lassen sich für das Plangebiet folgende grundsätzliche Aussagen aus der o.g. Untersuchung entnehmen:

Das am Standort anfallende Niederschlagswasser ist lt. Gutachter aufgrund der oberflächennah anstehenden Substrate bereichsweise moderat bzw. bereichsweise gering versickerbar. Die unterlagernden organogenen Substrate (Mudde, Schluffmudde und Torf) wirken grundwasserhemmend bzw. -stauend. Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser werden aus Gutachtersicht insgesamt als günstig bewertet.

Für das Plangebiet ist daher vorgesehen, soweit eine Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrundes möglich ist, den überwiegenden Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, z.B. auch über Versickerungsschächte, zur Versickerung zu bringen. Ist dies nicht vollständig möglich, ist das überschüssige Regenwasser in den vorhandenen Entwässerungsgraben (LV 9) einzuleiten. Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind durch die künftigen Bauherren die erforderlichen Anlagen zur Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers herzustellen. Dabei sind die nachfolgenden Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes zu berücksichtigen.

Der für den Entwässerungsgraben LV 9 zuständige Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“ hat mitgeteilt, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben LV 9 grundsätzlich möglich ist. Dazu sind die Einleitstellen (Ort, technische Ausbildung, Einleitmengen) mit dem Verband abzustimmen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Sediment eingeleitet wird sowie Sohle und Böschung der Gewässer gegen Ausspülen geschützt werden. Der Rohauslauf in das Gewässer ist vom Eigentümer der Anlage freizuhalten und Verstopfungen sind ebenfalls vom Eigentümer zu beseitigen.

Die Einleitung in das Gewässer bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes.

Die Versickerung des Niederschlages zur Grundwasserneubildung ist aus ökologischer Sicht vorzuziehen. Seitens des Gutachters wird darauf hingewiesen, dass die Substrate der mit Schadstoffen belasteten Bereiche unabhängig von der vorhandenen Durchlässigkeit nicht zur gezielten Versickerung von Niederschlag genutzt sollten werden. Aus Vorsorgegründen wird für Böschungsbereiche des Gewässers LV 9 ein Bodenauftrag von mindestens 0,65 m empfohlen, um vorhandene Bodenbelastungen abzudecken. (siehe Punkt 3.4 der Begründung)

Die Installation von Zisternen oder Rückhaltebecken kann aus ökologischer Sicht die Ressource Grundwasser/Trinkwasser schonen, wenn das gesammelte Niederschlagswasser dort eingesetzt wird, wo Trinkwasserqualität nicht erforderlich ist, beispielsweise bei der Gartenbewässerung.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung kann über Anschlusskabel der e.dis Netz GmbH gewährleistet werden, die ebenso wie Telekommunikationskabel in den angrenzenden Straßen, Goethe- und Bergstraße, verlegt sind.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Leitungen verlaufen in der Goethe- und Bahnstraße. Anschlussmöglichkeiten sind

grundsätzlich gegeben. Eine Leitung quert im südlichen Bereich innerhalb des künftigen Baufeldes das Plangebiet. Für diese Leitung wird eine Umverlegung vorgesehen, daher ist diese in der Planzeichnung als künftig entfallend dargestellt. Möglichkeiten zur Neuverlegung bestehen im Bereich der Parkanlage. Detaillierungen dazu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb.

Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die Gebiete WA 1 und WA 2 über den privaten Stichweg vorgesehen. Im Norden des Gebietes WA 2 ist die Verkehrsfläche mit einem Durchmesser von 22 m so dimensioniert, dass ein Wenden von Müllfahrzeugen möglich ist. Entsprechende vertragliche Regelungen zum Befahren der Privatstraße sind durch den Eigentümer mit dem Entsorgungsbetrieb zu treffen. Die Abfallbehälter sind am Tage der Abfuhr durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am privaten Stichweg bereitzustellen.

Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Gebiet WA 3 über die Goethestraße sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an dieser öffentlichen Straße am Tage der Abfuhr bereitzustellen.

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

Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der historischen Nutzung von Flächen innerhalb des Plangebietes als LPG-Standort sowie als Tankstelle wurden aus Vorsorgegründen Altlastenuntersuchungen des Bodens in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen wurden durch die H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock (H.S.W) erarbeitet.

Die Ziele bestehen laut den vorliegenden Untersuchungen in den folgenden Punkten:

- Erkundung der nutzungsbezogenen Altlastenverdachtsmomente (z.B. historische Recherche),
- Aufstellung eines altlastenbezogenen Untersuchungsprogramms,
- Durchführung der Untersuchungen (u.a. Rammkernsondierungen) und der darauf aufbauenden chemischen Analytik,
- Auswertung der Analytik-Parameter auf der Grundlage der BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) und LAWA-Empfehlungen (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser),
- Bei einem Auftreten von Kontaminationen sind diese hinsichtlich der weiteren Verwertung zu klassifizieren und Sanierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Für das Plangebiet wurden bereits im Jahr 2018 verschiedene Untersuchungen hinsichtlich möglicher Altlastenverdachtsflächen erarbeitet. In Auswertung der Stellungnahme und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Ergebnisse eine Detailuntersuchung nach §3(4) BBodSchV/Vorentwurf der

Sanierungsuntersuchung § 6 (1) BBodSchV vom 30.10.2020 erarbeitet. Es wurden im Wesentlichen die Sanierungsziele entsprechend der ersten Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde aufgenommen, die die Sanierung des MKW- und des Benzo(a)pyren-Schadens sowie die ergänzenden Oberbodenuntersuchungen in den Fokus rücken.

Zusammenfassend wird gutachterlich dargestellt:

„Im Zuge dieser Detailuntersuchung wurden sowohl **Flächenuntersuchungen im geplanten Kleingartenbereich** in Tiefenlagen von 0,0 bis 0,3 m sowie von 0,3 bis 0,6 m durchgeführt und ergänzende Rammkernsondierungen, die die vorliegenden Untersuchungen ergänzen und somit die Grenzen des vorhandenen Altlastenstandortes genauer aushalten sollen.

Mit der **Untersuchung des Grundwassers an zwei Grundwassermessstellen** wird im Abstrom des Altlastenstandortes der ehemaligen Tankstelle sowie im Abstrom des gesamten B-Plangebietes das Vorhandensein von Schwermetallen, hier insbesondere der Parameter Blei, analysiert.

Mit den **vier Untersuchungsstellen für Oberflächenwasser am Hopfenbach und dem LV 9 (Gewässer II. Ordnung)** - jeweils 1 vor und 1 nach dem Durchfließen des Gebietes der Gewässer - soll der Nachweis geführt werden, inwieweit es zu einer Beeinträchtigung der Qualität des Oberflächenwassers innerhalb des B-Plangebietes kommt.

Weiterhin wurden die Vorschläge für die aus gutachterlicher Sicht bei der Sanierung anzustrebenden Sanierungszielwerte herausgearbeitet und entsprechend behördlicher Vorgaben diskutiert und festgelegt.

Die **vorgeschlagene Sanierung** sollte im Wege der Dekontamination nach BBodSchG **durch Bodenaustausch** des belasteten Bodens und Ersatz durch unbelastetes Material im Bereich der ALF 1 bis ALF 4 [*] sowie **durch Bodenauftrag** an betroffenen Flächen mit künftiger Kleingarten- bzw. Grünflächennutzung erfolgen. Diese Nutzungsarten sind im B-Plan Nr. 42 „Am ehemaligen Bahnhof“ festgelegt worden.

Im Boden sind anthropogene Belastungen vorhanden, die aus gutachterlicher Sicht das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bejahen. Diese sind in der Nutzung der Fläche als ehemaliger Tankstellenstandort sowie aus dem Umgang mit den relevanten Stoffen (Öle, Treibstoffe).

Zusätzlich kann bei Umsetzung der aus gutachterlicher Sicht gegebenen Hinweise zur Sanierung des Wirkungspfades Boden - Mensch von einer weiteren Abnahme der potentiellen Quellterme ausgegangen werden.

Aus diesem Grunde werden bei Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Sanierungen im Wirkungspfad Boden - Grundwasser empfohlen.“

* Altlastenverdachtsflächen

ALVF 1 im Gebiet WA 3: ehemalige Minol-Tankstelle (mögliche MKW- und BTEX-Kontamination). Aufgrund der knapp unterhalb der Geländeoberkante anstehenden geringdurchlässigen Mudde-Ablagerungen kann eine Akkumulation von Schadstoffen am Top dieser Schicht möglich sein; ALVF 2 im Gebiet WA 3: Regeneinlauf und Ölabscheider auf dem ehemaligen Tankstellengelände; ALVF 3 im Gebiet WA 3: Gebäudekomplex, Pflanzenschutzmittellager, Öllager

Folgende Wirkpfade lagen im Fokus der Betrachtungen:

Wirkungspfad Boden - Mensch: Das Gesamtgebiet wird unter dem Nutzungsaspekt „Wohngebiet“ betrachtet, unter der besonderen Beachtung der Nutzungsarten „Kinderspielflächen“ und „Nutzpflanzenanbau“.

Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze: Dieser Wirkungspfad wird für den geplanten Bereich „Wohnen“ bei der Anlage von Hausgärten als relevant eingeschätzt und ist daher für die herausgearbeiteten Verdachtsparameter zu betrachten.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser: Aufgrund der Lage zu Oberflächengewässern sowie innerhalb der Schutzzone III für Oberflächengewässer (Rostock-Warnow) wird dieser Wirkungspfad als untersuchungsrelevant eingeschätzt und bei der weiteren Gefährdungsabschätzung ebenfalls betrachtet.

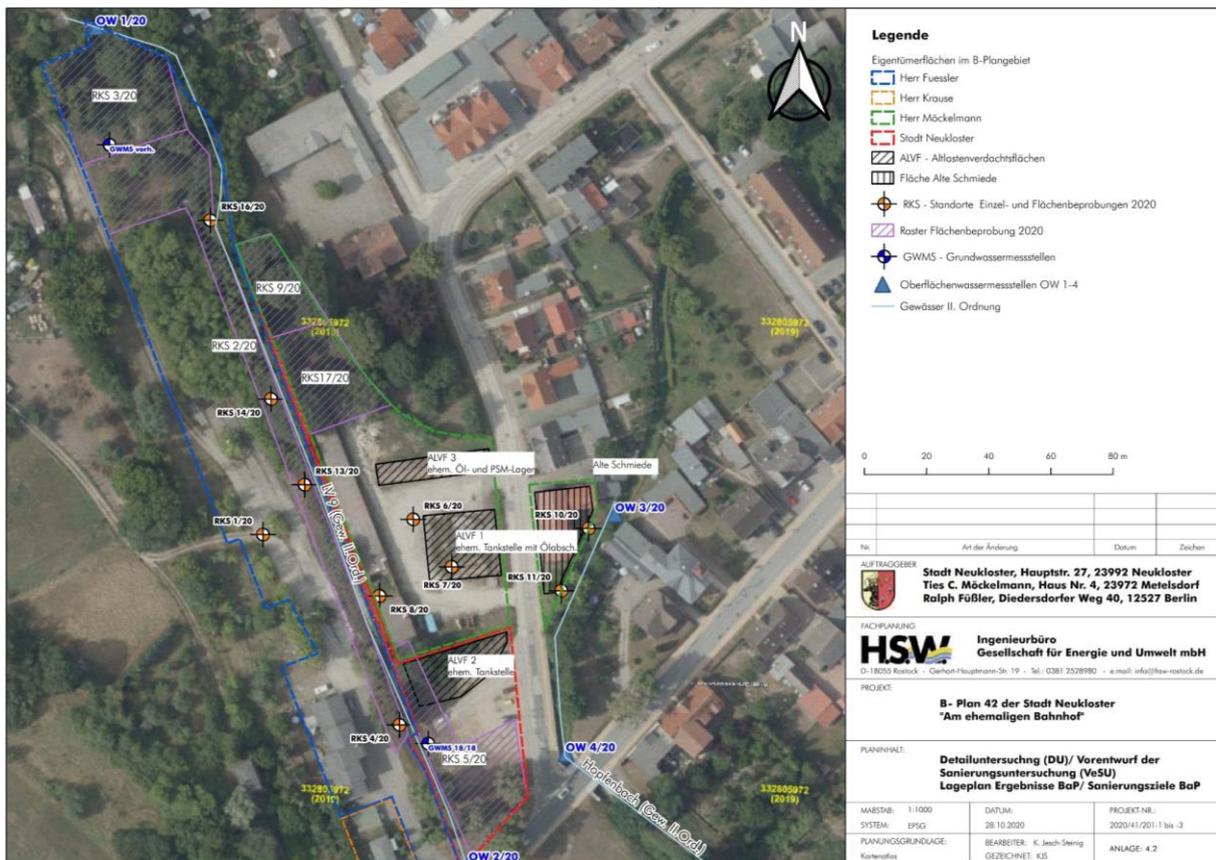


Abbildung 2: Anlage 4.2 des o.g. Gutachtens mit Lageplan der Probenentnahmen

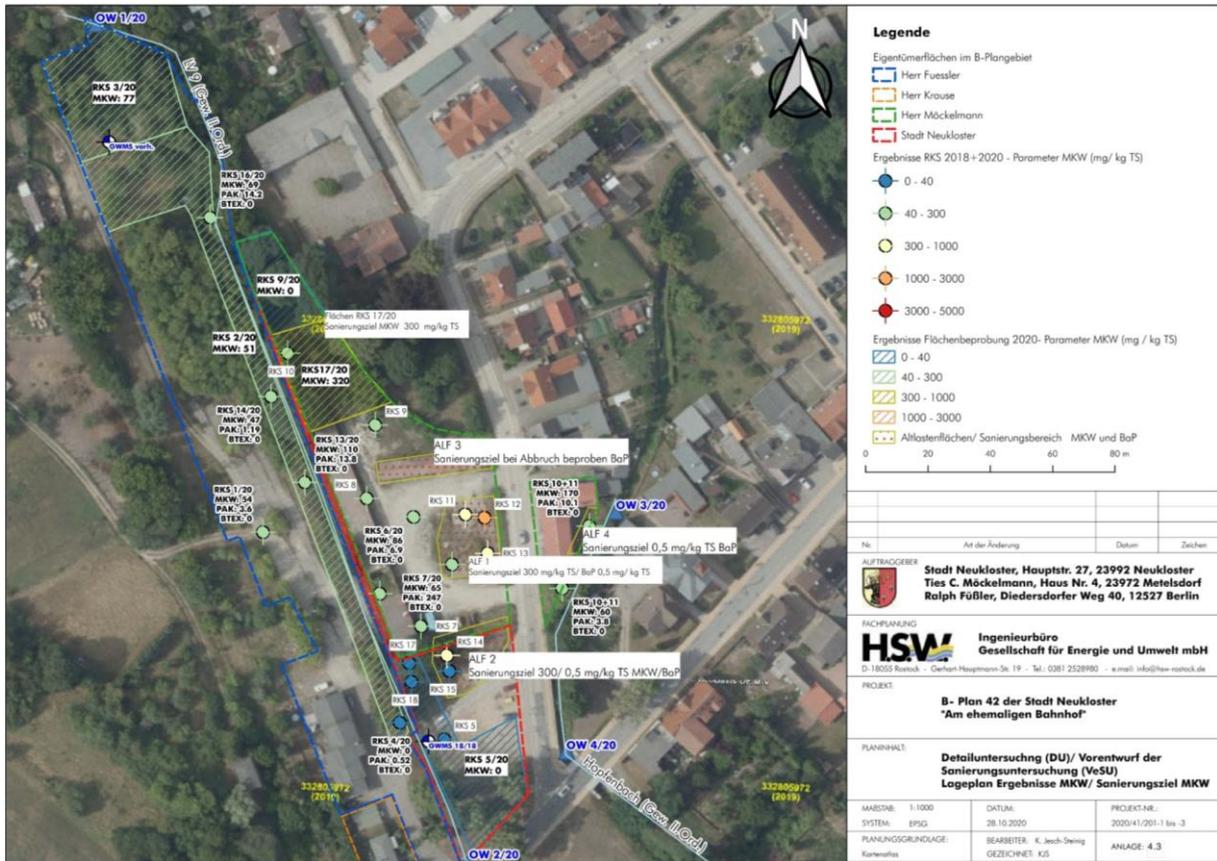


Abbildung 3: Anlage 4.3 des o.g. Gutachtens mit Übersicht der Ergebnisse und Darstellung der Sanierungsziele für MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe)

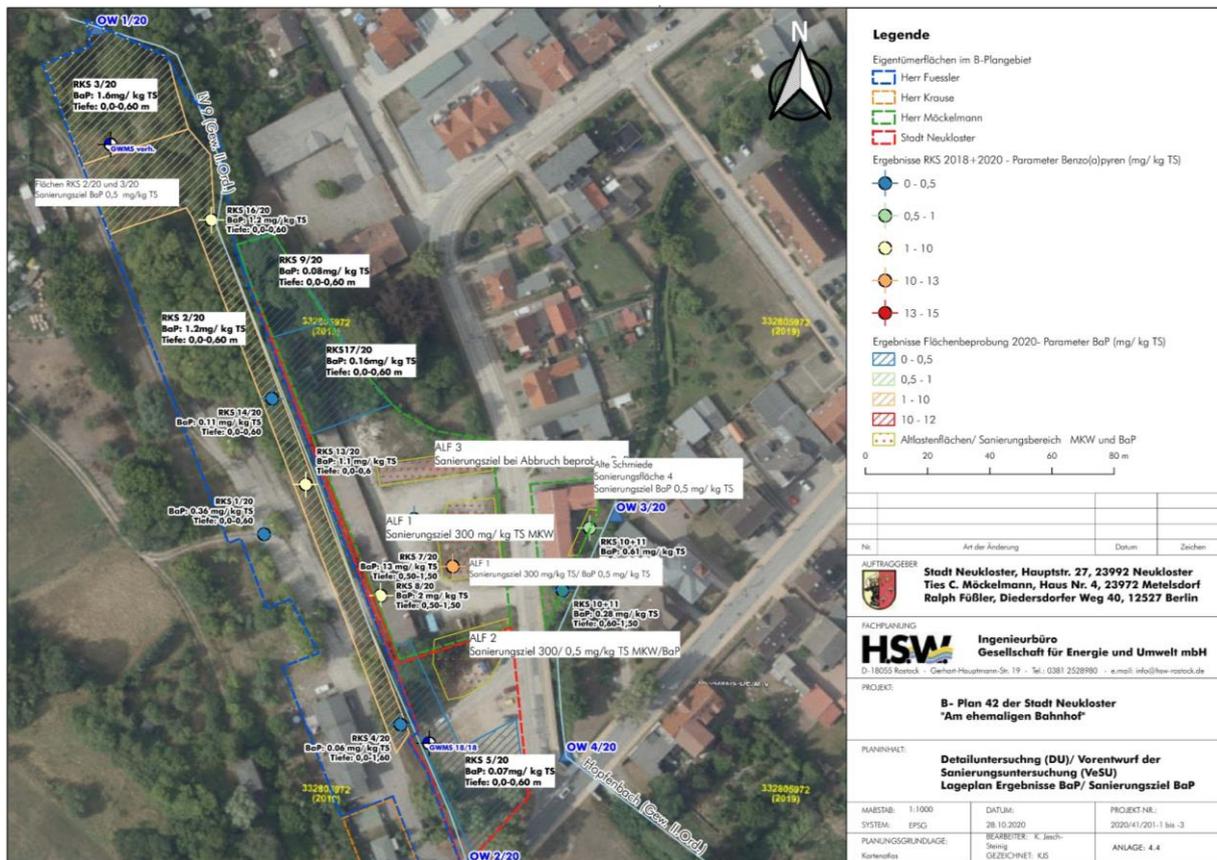


Abbildung 4: Anlage 4.4 des o.g. Gutachtens mit Übersicht der Ergebnisse und Darstellung der Sanierungsziele für BaP (Benzo(a)pyren)

Wie aus den obigen Abbildungen ersichtlich ist, werden die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch, Nutzung, Kinderspielplätze für einige Probenahmen überschritten. Für diese Bereiche sind daher Maßnahmen für die Herstellung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen erforderlich.

Hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze wird im Gutachten ausgeführt:

„Bei Entsiegelung der Fläche sowie einem ungeschützten Verbleiben der belasteten Böden auf der Fläche ist davon auszugehen, dass diese ihre Wirkungen gegenüber den Schutzgütern entfalten. Das Ziel bei der geplanten Nutzung des Grundstücks für ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet muss die Unterbrechung dieses Wirkungspfades sein. Es wird daher aus gutachterlicher Sicht empfohlen, diese zu sanieren.

1. der Altlast oder der Verminderung der Schadstofffracht (Dekontamination)
2. durch die Verhinderung der weiteren Ausbreitung der Schadstoffe, ohne diese zu beseitigen (Sicherung)
3. durch Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.

Die Herstellung eines ausreichend großen Abstandes zwischen der schädlichen Bodenveränderung und dem Schutzgut wird notwendig. Dabei wird durch den Einbau von unbelasteten Böden, ggf. nach Austausch der vorhandenen belasteten Böden, ein ausreichend großer Abstand hergestellt.

In die Risikobewertung des Wirkungspfades muss mit einbezogen werden, dass der Untersuchungsraum im Zuge der geplanten zukünftigen Nutzung eine wesentliche Umgestaltung erfahren wird. Die Bereiche in denen schädliche Bodenveränderungen festgestellt wurden, sind gegenwärtig überwiegend mit einer Beton- bzw. Fahrbahndecke versiegelt. Im Zuge der Erdarbeiten zur Erschließung der Fläche wird diese Versiegelung entfernt und damit der Wirkungspfad Boden - Mensch eröffnet sowie ein Schadstoffaustrag mit dem Sickerwasser begünstigt.

Durch die geplante Erschließung der Fläche zu einem Wohngebiet wird dann ein gewisser Flächenanteil im Untersuchungsraum zukünftig wieder durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt sowie im Rahmen der Erdbaumaßnahmen Bodenaustausch in gewissen Umfang stattfinden.

Mit diesen zukünftigen Versiegelungen und Erdarbeiten gehen die folgenden Maßnahmen im Sinne der oben beschriebenen Sanierung nach dem BBodSchG einher:

- Es erfolgt eine Überbauung der Geländeoberfläche. Damit einher geht die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch durch eine, dem o.g. Sanierungsweg 2 ähnliche Verminderung des Schadstoffaustrages und eine Unterbrechung des Wirkungspfades in diesem Bereich.
- Für die Herstellung der geplanten Gebäude wird u.U. der vorhandene Boden ausgehoben und entsorgt. Damit in Verbindung steht eine Verminderung der Schadstoffquelle.
- Ähnlich verhält es sich mit den geplanten Straßen, hier führt die Versiegelung der Straßen bei dem Wirkungspfad Boden - Mensch ebenfalls zur Unterbrechung, sowie die Erdbaumaßnahmen für den Straßenoberbau zu einem Bodenaustausch bis in eine Tiefe von schätzungsweise 60 cm.
- Im Bereich der für die Funktion und die Lebensqualität eines Bebauungsgebietes geplanten Grünflächen im öffentlichen und Kleingärten bzw. Hausgärten im

privaten Bereich findet eine Versiegelung nur im Ausnahmefall statt. Die im Baugebiet vorhandenen Böden eignen sich auf Grund der festgestellten Schadstoff- und Fremdstoffanteile jedoch nicht bzw. nur eingeschränkt als Pflanzgrundlage. Aus diesem Grunde wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, hier einen entsprechenden Boden-Auftrag von Mutterboden durchzuführen. Der aufgebrachte Mutterboden muss mindestens die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Davon ausgenommen ist der Parameter TOC. Bereits bei einer durchgehend sichergestellten Mächtigkeit von 10 cm wäre im Bereich der als Park- und Freizeitanlagen geplanten nach der BBodSchV anzusprechenden öffentlichen Grünflächen der Wirkungspfad Boden – Mensch unterbrochen. Für Bereiche von Wohn- und Spielstätten wird empfohlen, dass die Mächtigkeit mindestens 65 cm betragen sollte [...]

- Im Bereich der privaten Grünflächen kann in ähnlicher Weise vorgegangen werden. Auch hier sind Bodenaufträge von unbelasteten, als durchwurzelbare Bodenschicht nach BBodSchV verwendbare Böden sinnvoll, hier wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, dass diese im eingebauten Endzustand eine Mindestmächtigkeit von 60 cm aufweisen.

Bei dieser Herangehensweise könnte grundsätzlich eine vollumfängliche Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch erreicht werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der vorhanden Prüfwerte und der geplanten wohnlichen Nutzung mit möglicher Gartennutzung die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze bei Entsiegelung der Fläche als eröffnet angesehen werden.“

Zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird im Gutachten dargestellt:

„Weiterhin wird aus gutachterlicher Sicht die Empfehlung gegeben, im Gebiet keine Hausbrunnen zuzulassen. Diese können bei nicht fachgerechter Errichtung zu Wegsamkeiten durch die dichtende Torf- und Muddeschichten hindurchführen. Dies würde nicht nur zu einem Eintrag belasteten Bodenwasser in den untenliegenden Grundwasserleiter führen, sondern auch die Möglichkeit beinhalten, dass belastetes Wasser aus den Brunnen gefördert und als Brauchwasser genutzt wird.

Demgegenüber erscheint aus gutachterlicher Sicht die Errichtung von Sonden zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie für die Heizung und Brauchwassererwärmung im Gebiet zulässig zu sein, wenn die Planung und Herstellung der Anlagen durch einen entsprechenden altlastensachverständigen Sonderfachmann begleitet wird. Dies wird damit begründet, dass im Gebiet wesentliche leichtflüchtige Schadstoffe nicht nachgewiesen wurden. Die für die Herstellung der Sonden verwendeten Verpressmittel sind bei vorschriftsgemäßem Einbau sehr gut in der Lage, die nachgewiesenen Schadstoffe im Bereich des Bohrlochs von der Migration in tiefere grundwasserführende Schichten sicher auszuschließen. Auch sind die vorhandenen Schadstoffe nicht in einer mobilen Menge vorhanden, die eine Schädigung der tiefergelegenen Grundwasserleiter erwarten lassen. Dennoch sind bei der Planung und Herstellung der Sonden Sicherungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen, die die o.g. fachlichen Begleitung erforderlich machen.“

Tabelle 12: Vorschlag Sanierungszielwerte Boden

Parameter	Fläche/ Größe	Sanierungszielwert	Begründung
MKW	ALVF 1/ ALF 1 ca. 470 m ² , Tiefe bis 1,50 m	< 300 mg/kg TS	Erhöhte MKW-Konzentrationen wurden im Boden festgestellt. Es wird hier der untere Prüfwert der LAWA-Empfehlungen (1994) als Sanierungszielwert vorgeschlagen. Dieser Prüfwert ist gleichzeitig die Grenze für die Einbauklasse 1.1 der LAGA-Boden (2004) und damit die Grenze für nicht grundwasserbeeinflussende Stoffkonzentrationen im Boden. Der Nachweis des erreichten Sanierungsziels mittels Sohle- und Stoßbeprobung zu führen.
MKW und Benzo(a)pyren	ALVF 2/ ALF 2 ca. 420 m ² Tiefe bis 1,50 m	< 300 mg/kg TS ≤ 0,5 mg/kg TS	MKW-Konzentrationen wie vor; Benzo(a)pyren: Aufgrund der geplanten Nutzung sind die Vorsorgewerte nach BBodSchV, Nutzungspfad Boden-Mensch, Kinderspielflächen anzuwenden. Der Nachweis des erreichten Sanierungsziels mittels Sohle- und Stoßbeprobung zu führen.
Benzo(a)pyren	ALVF 3/ ALF 3 ca. 300 m ² Tiefe ist noch festzulegen	≤ 0,5 mg/kg TS	Benzo(a)pyren wie vor; Der Sanierungszielwert ist im Zuge des Gebäudeabbruchs nochmals nachzuweisen. Ggf. belasteter Boden ist auszubauen. Dann ist der Nachweis des erreichten Sanierungsziels mittels Sohle- und Stoßbeprobung zu führen.

Parameter	Fläche/ Größe	Sanierungszielwert	Begründung
Benzo(a)pyren	ALF 4/ Alte Schmiede ca. 50 m ²	≤ 0,5 mg/kg TS	Benzo(a)pyren wie vor: Das Sanierungsziel ist mit Bodenaustausch durch Ausbau des belasteten Materials und Einbau von unbelastetem Boden vorzunehmen, wenn die Bestandsbebauung erhalten werden soll und somit Bestandshöhen zu beachten sind. Ansonsten wird ein Bodenauftrag mit 0,60 m nach BBodSchV, Anh 1, Tab. 1 empfohlen. Die Grenzen des Sanierungsbereiches sind mittels Sohle- und Stoßbeprobung auszuhalten.
MKW	Fläche RKS 17/20 ca. 800 m ²	< 300 mg/kg TS	MKW wie vor; Das Sanierungsziel ist mit einem Bodenauftrag von unbelastetem Bodenmaterial mit einer Mindestdicke von 0,60 m laut BBodSchV, Anh. 1, Tab. 1 (Nutzungsart Nutzgärten) vorzunehmen. Der Nachweis der Qualität des eingebauten Bodens ist zu führen.
Benzo(a)pyren	Flächen RKS 2/20 und RKS 3/20 ca. 2.100 und 1.300m ²	≤ 0,5 mg/kg TS	Benzo(a)pyren wie vor; Das Sanierungsziel ist mit einem Bodenauftrag von unbelastetem Bodenmaterial mit einer Mindestdicke von 0,30 m laut BBodSchV, Anh. 1, Tab. 1 vorzunehmen. Der Nachweis der Qualität des eingebauten Bodens ist zu führen.

Abbildung 5: Tabelle 12 des o.g. Gutachtens mit den Vorschlägen für die Sanierungsziele (Hinweis: Fläche ALF4/Alte Schmiede ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes)

„Der Sanierungserfolg ist durch eine ausreichende Anzahl von Stoß- und Sohlbeprobungen an den Sanierungsgrenzen zu dokumentieren, die Wiederverfüllung der Baugrube kann erst nach dem Nachweis des Sanierungserfolgs durchgeführt werden. Dies ist bei der Bauausführung zu beachten.

Als Vorgehensweise zur Sanierung wird vorgeschlagen, den belasteten Boden an den ALF 1 bis 3 in die erforderliche Tiefe auszuheben und durch unbelasteten Boden zu ersetzen. [...]

Bei den Flächen RKS 2/20, 3/20 und 17/20 [Bereich der festgesetzten Grünflächen „Hausgarten“ und „Graben“] kann die Sanierung mittels Bodenauftrag erfolgen.

Im Ergebnis des Bodenaustauschs an den ALVF 1 bis ALVF 3 (=ALF 1-3) [...] soll die Sohle sauber und organoleptisch wenig auffällig sein.

Da es keine Auffälligkeiten im Oberflächenwasser gibt und die GWMS 18/18 nur im Bereich des BTEX über dem unteren Prüfwert der LAWA liegt, erscheint eine Grundwassersanierung als nicht angemessen. Durch die Beseitigung des Quellterms mit der Sanierung der Altlastenflächen wird aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen, dass künftig auch die Belastung im Grundwasser geringer wird.

Das in diesem Bereich während der Bauarbeiten für die Erschließung der Flächen WA 3 bzw. bei der Sanierung der ALVF 3 anfallende Grundwasser ist vorsorglich zu beproben, ehe es auf der Grundlage einer entsprechenden Erlaubnis oder Einleitgenehmigung in die öffentliche Regenwasservorflut abgeleitet werden darf. Sollten im Ergebnis der Beprobung und Analytik zulässige Einleitkonzentrationen überschritten werden, sind alternative Einleitmöglichkeiten zu finden oder das Grundwasser ist vor der Einleitung auf die zulässigen Einleitkonzentrationen abzureinigen.

Sanierungs- und Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten, der Sanierungserfolg ist zu dokumentieren.“

In den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse durch Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sowie durch die Festsetzung entsprechender Sanierungsmaßnahmen für den Bodenaustausch bzw. den Bodenauftrag berücksichtigt.

Die gutachterlichen Untersuchungen zum Grundwasser ergaben, dass anhand der vorliegenden Analyseergebnisse geschlussfolgert werden kann, dass die Kontaminationen, für die im Anstrom gelegene Grundwassermessstelle von außerhalb des Plangebietes eingetragen werden, jedoch im Untersuchungsgebiet nicht verstärkt werden. Zwei Parameter wurden im Abstrom, aber nicht im Anstrom nachgewiesen, die aber oberhalb des unteren Prüfwertes liegen.

Die Analytik des Oberflächenwasser hat keine Auffälligkeiten bei allen untersuchten Parametern ergeben.

Die Sicherung zur Durchführung der Maßnahmen zur Sanierung von belasteten Böden erfolgt im Rahmen städtebaulicher Verträge mit den jeweiligen Eigentümern.

Sonstiges

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Der Abbruch der Gebäude hat unter Trennung und Getrenntlagerung, Deklaration und fachgerechter Entsorgung der einzelnen Abfallfraktionen zu erfolgen. Die beim Abbruch bzw. Rückbau anfallenden verwertbaren Abfälle sind getrennt nach Abfallarten zu erfassen und ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Hölzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe der GewAbfV zu sichern. Insbesondere Glas, Dämmmaterial, Bitumengemische, Papier und Pappe sowie Baustoffe auf Gipsbasis sind getrennt zu entsorgen, da deren Anteil an Gemischen die Aufbereitung regelmäßig beeinträchtigt. Gefährliche Abfälle sind jeweils getrennt zu halten. Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremddanteilen wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar, sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei Bodenaushub besteht für den gesamten Geltungsbereich abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20 TR Boden 2004. Die Probenahme erfolgt nach LAGA PN98. Mindestuntersuchungsparameter für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht sind Tabelle II.1.2-1 der LAGA M20 TR Boden 2004 zu entnehmen. Eluatuntersuchungen erfolgen bei Feststoffbelastungen $>Z_0$. Zu beachten sind außerdem bereichsweise mögliche spezielle Belastungen durch Pflanzenschutzmittel, Gaswerksablagerungen, Metall verarbeitende Betriebe. Der Gutachter stellt vorgesehene Feststoff- und Eluatuntersuchungen in seinem Sanierungskonzept dar.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Gewerbliche Abfälle sind entsprechend GewAbfV 2017 getrennt zu entsorgen. Insbesondere Glas- und Bioabfälle sollen auch in geringen Mengen getrennt gehalten werden, da diese die Vorbehandlung von Gemischen auch bei geringem Anteil beeinträchtigen. Stellflächen für ausreichend viele Behälter mit angemessenem Volumen sind vorzusehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung nach GewAbfV ist jeweils 3 Jahre lang auf Verlangen der UAbfB nachzuweisen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im privaten und städtischen Eigentum. Die Kosten zur Aufstellung und Realisierung der Planung werden anteilig seitens der Grundstückseigentümer getragen und durch die Grundstücks-/Wohnungsverkäufe bzw. -vermietung refinanziert.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Neukloster hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Bahnhofsstraße (L101) sowie der Goethestraße (K38) als mögliche Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken können.

Durch das Büro Lärmschutz Seeburg (Rostock, 10.04.2019) wurde eine schalltechnische Einschätzung erarbeitet. Für die Ermittlung der Verkehrsmengen wurde am 03.04.2019 eine orientierende Verkehrszählung zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr an zwei Zählstellen durchgeführt.

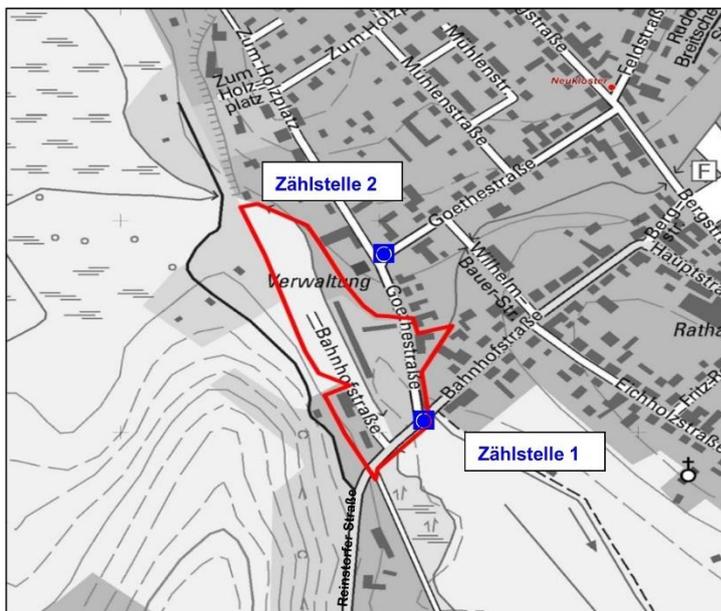


Abbildung 6: Maßgebende Verkehrswege und Zählstellen im Plangebiet (Abbildung 2 der schalltechnischen Einschätzung)

Die Verkehrsmengen wurden auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

Die ermittelten Verkehrsmengen und die Schwerverkehrsanteile für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t sind für den Prognosehorizont 2030 in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 2: Verkehrsmengen und Schwerverkehrsanteile für den Prognosehorizont 2030 (Tabelle 3 aus der schalltechnischen Einschätzung mit eigenen Ergänzungen)

Verkehrsweg	Verkehrsmengen		Schwerverkehrsanteile	
	DTV [Kfz/24 h] (Kraftfahrzeuge in 24 Stunden)	p ₂₄ [%] (Schwerlastanteil in 24 Stunden in Prozent)	p _T [%] (Schwerlastanteil im Tageszeitraum in Prozent)	p _N [%] (Schwerlastanteil im Nachtzeitraum in Prozent)
Goethestraße 1 (zwischen Bergstraße und ‚Zum Holzplatz‘)	1.100	10,0	10,6	3,2
Goethestraße 2 (zwischen ‚Zum Holzplatz und Bahnhofstraße)	1.300	9,2	9,8	3,0
Zum Holzplatz	200	7,5	8,0	2,4
Bahnhofstraße	4.400	12,3	13,0	3,9
Reinstorfer Straße (L101)	5.500	12,2	12,9	3,9

Es wird in der Zusammenfassung der schalltechnischen Einschätzung dargestellt:

„Am Tage werden Gesamt-Beurteilungspegel von 44 bis 68 dB(A) erreicht. Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von 34 bis 58 dB(A).

In den nördlichen Bereichen des B-Planes werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tages- und im Nachtzeitraum (55 dB(A) bzw. 45 dB(A)) um bis zu 11 dB unterschritten.

Im straßennahen südlichen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte um bis zu 13 dB [nur im Bereich der Bestandsgebäude] überschritten.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen.

Für die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen und Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet.“

Der Überschreitung der Lärmimmissionen kann durch passive, wie z.B. Schallschutzfenstern, begegnet werden. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwällen oder -wänden, sind an dieser Stelle im Eingang zum Altstadtbereich aus städtebaulichen Gründen auszuschließen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die neuen Wohngebäude liegen bereits in einem größeren Abstand zur Bahnhofsstraße (L 101) als die Bestandsgebäude. Eine Neubebauung ist innerhalb des LPB IV nicht vorgesehen. Die künftige Bebauung liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche LBP III, LPB II und LPB I.

Im Ergebnis der Berechnung der schalltechnischen Einschätzung wurden die Lärmpegelbereiche (LPB) für das Plangebiet bestimmt:

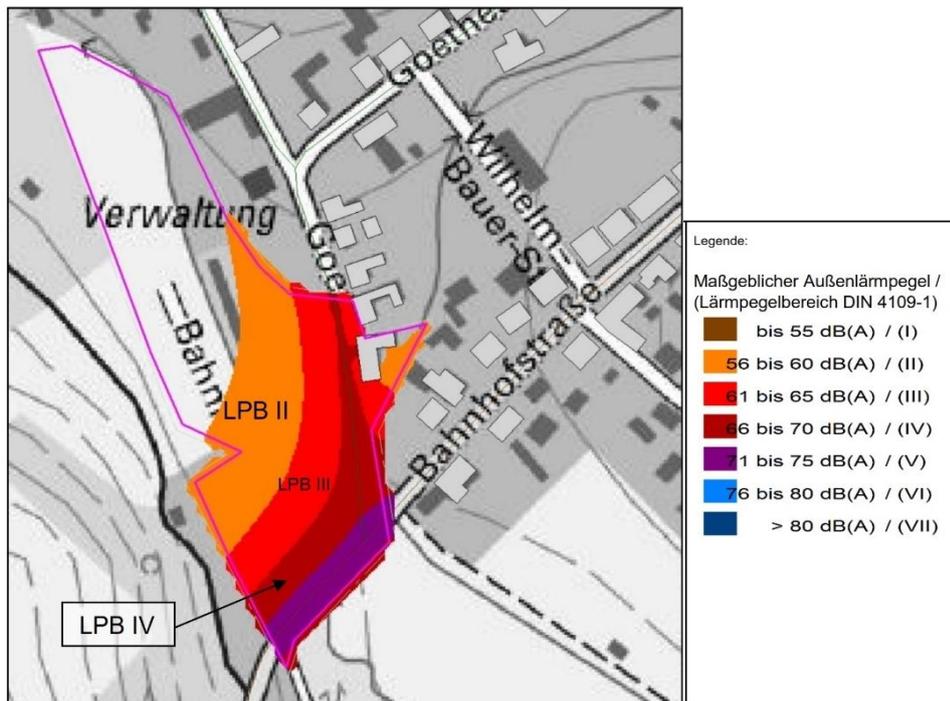


Abbildung 7: Lrmpiegelbereiche (Auszug des Anhang 2 T/N aus der Schalltechnischen Einschätzung)

Diese Lrmpiegelbereiche sind entsprechend in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Lrmpiegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt und mit L 3 und L 4 bezeichnet.

Die gutachterlichen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Bereiche L 3 und L 4 so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem nachrichtlich übernommenen Lrmpiegelbereich II ausgerichtet ist.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen für Wohnräume im Bereich L 3 mindestens 35 dB und im Bereich L 4 mindestens 40 dB. Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
- Außenwohnbereiche im Bereich L 4 sind nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich im Bereich L 3 oder im nachrichtlich übernommenen Lrmpiegelbereich II vorhanden ist.
- Für lrmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Auenlrmpiegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung (z.B. Einfamilienhausbebauung) um 5 dB und bei geschlossener Bebauung (z.B. Reihenhausbauung) oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder

von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

Mit der Realisierung der getroffenen Festsetzungen können unzulässige Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Nördlich des Plangebietes ist in etwa 150 m Entfernung zur nördlichen Baugrenze ein gewerblich genutzter Betrieb ansässig. Aufgrund der Entfernung und der Tatsache, dass bestehende Wohnbebauung bereits näher an diesen Betrieb heranrückt und abschirmend wirkt, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Verwaltungsstelle Neukloster der Landesforst M-V (Forsthof). Die Verwaltungsstelle Neukloster wird u.a. für eine Kühlzelle (ganztägige Anlieferung von Wild), als Stützpunkt und Arbeitsbereich am Tag (u.a. Wartung, Reparatur und Test von Forstgeräten (z.B. Motorsäge) und Bau von Hochsitzen), als Bürogebäude mit geringfügigen Bürgerverkehr sowie als Standort für forstwirtschaftliche Maschinen genutzt. Die Stadt Neukloster schätzt ein, dass die mit den beschriebenen Nutzungen entstehenden Lärmimmissionen keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung ergeben, vorhandene Wohnbebauung liegt in einer geringeren Entfernung zum Forsthof.

Östlich angrenzend in der Bahnhofsstraße wird auf dem Flurstück 16 ein zentrales Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Wismar betrieben. Emissionen (Geruchs- und Geräuschbelästigungen) sind deshalb nicht auszuschließen. Auch hier geht die Stadt Neukloster davon aus, dass keine unzulässigen Immissionen für die geplante Neubebauung zu erwarten sind, das bereits vorhandene Wohnnutzungen in einer geringeren Entfernung vorhanden sind.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes sind Anlagen bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden. Dazu gehören ein Tanklager in einer Entfernung von etwa 350 m südlich des Plangebietes sowie eine Feuerungsanlage (BHKW) in einer Entfernung von etwa 1.000 m Entfernung. Auch hier ist festzustellen, dass bestehende Wohnbebauung bereits näher an diese Anlagen heranrückt und keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

Westlich an das Plangebiet grenzt die stillgelegte Bahntrasse. Eine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke Warin-Neukloster-Wismar ist aus Sicht der Stadt ausgeschlossen. Die Funktionslosigkeit dieser Strecke ist u.a. durch die Zerschneidung durch die A 20 gegeben. Damit ist ein Zustand erreicht, der aufgrund der tatsächlichen baulichen Hindernisse die Verwirklichung des Fachplanungszwecks Bahntrasse auf unabsehbare Zeit ausschließt.

Weiterhin sind folgende Aspekte zu beachten:

- die Schienen wurden entlang der gesamten Strecke und die Bahnschwellen z.T. zurückgebaut,
- das Bahnhofsgelände in Neukloster ist bereits entwidmet und zu Wohnzwecken umgenutzt,
- die ehemalige Bahntrasse befindet sich in unterschiedlichem Eigentum.

Abgesehen davon ist es sehr fraglich, ob die Erlangung einer Betriebsgenehmigung unter heutigen Lärmschutz-, Naturschutz- und forstlichen Gesichtspunkten sowie ein wirtschaftlicher Betrieb überhaupt im Bereich des Möglichen liegt.

Die Wiederaufnahme eines Bahnbetriebes ist demnach aus Sicht der Stadt nicht möglich. Die Stadt sieht daher davon ab, einen Antrag auf Freistellung von den Bahnbetriebszwecken zu stellen oder ein bedingtes Baurecht aufzunehmen. Auch eine Betrachtung von Verkehrslärm durch Schienenverkehr wird daher entbehrlich.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 42 bleibt mit etwa 5.000 m² unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

6.2 Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes (WA) innerhalb einer städtischen Brache geschaffen. Ziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, die an einen naturnahen Grünzug angebunden werden. Grundlage für die Entwicklung der Grünflächen bilden vorhandene Gehölz- und Gewässerstrukturen, die im Zuge der Planung und in ihrem Erscheinungsbild aufgewertet werden sollen.

6.3 Bestandsbeschreibung

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen ist die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Neukloster. Es umfasst im Südwesten zwei Bestandsgebäude zur Wohnnutzung, die erhalten werden sollen sowie mehrere Siedlungsbrachen sowie Grün- und Gewässerstrukturen. Der westliche Teil ist geprägt von den ehemaligen Anlagen eines Bahnhofs (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen - OBV), die aus Betonplatten, Fundamenten oder mit überwiegend von Eschen-Ahorn überwachsenen Freiflächen (Siedlungsgehölz aus

nichtheimischen Baumarten – PWY) bestehen. Hier sind auch Bauschuttablagerungen vorhanden. Daran schließen sich im Norden zwei aufgelassene Kleingarten-Grundstücke (PKU) an. Im südlichen Kleingarten stehen hauptsächlich alte Obstbäume. Der nördliche Kleingarten wird geprägt von einer großen älteren Ross-Kastanie und einer Fichte sowie Ziergehölzen und Stauden. Teilweise sind ehemalige Lauben und Schuppen als Ruinen vorhanden. Die Kleingärten liegen an der Böschung des Grabens „Zurower Bach“ (Graben mit intensiver Instandhaltung – FGB), der von dort aus das Plangebiet nach Süden hin linear durchläuft. Das nordöstliche Plangebiet ist eine Grünfläche aus ruderalem Kriechrasen (RHK) und ruderaler Staudenflur (RHU), die von den Kronen älterer Laubbäume, die überwiegend außerhalb des Plangebietes liegen, überschirmt werden. Hier befindet sich auch ein Lesesteinhaufen (XGL). Die genannten Bäume stehen überwiegend im östlich angrenzenden Hausgarten des Forsthofes (PGB).

Das östliche Plangebiet umfasst zwei Gebäuderuinen in Form von Flachbauten sowie Schotter- und Rasenflächen und Bauschuttablagerungen. Der größere Gebäudekomplex steht längs relativ dicht an dem Graben und diente ursprünglich als Garage für LPG-Fahrzeuge. Zwischen dem Gebäude und dem Graben stehen zwei ältere Hybrid-Pappeln. Bei dem zweiten Gebäude handelt es sich um eine Baracke, die einst als Wohnhaus sowie als Lager für Öl und Pflanzenschutzmittel diente. Beide Gebäude umschließen eine Schotterfläche, auf der sich ehemals eine LPG-Tankstelle befand. Diese Gebäude und Flächen werden ebenfalls als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) aufgenommen. Östlich davon folgt die zweispurige Gemeindestraße „Goethestraße“ (OVL).

Südlich der ehemaligen LPG-Tankstelle befindet sich eine große teilweise geschotterte Fläche, die aktuell als Parkplatz genutzt wird. Sie wird als nicht/teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation (PEU) aufgenommen. Daran schließt sich südlich eine markante Baumgruppe aus älteren Linden an (BBG). Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet ein Abschnitt der Landesstraße „Bahnhofsstraße“ (OVL). An dieser Stelle unterquert der Graben die Straße und fließt offen nach Süden hin in Richtung „Neuklostersee“ weiter.

Es handelt sich somit durch die hauptsächlich verkehrliche und gewerbliche Vornutzung um eine vollständig anthropogen geprägte Fläche.



Foto 7: Brache der ehemaligen Bahnanlagen mit Betonplatten, Bauschutt und Eschen-Ahorn



Foto 8: Ross-Kastanie mit Schuppenruine in einem aufgelassenen Kleingarten



Foto 9: „Zurower Bach“,
Blick von Nord nach Süd



Foto 10: Pappeln hinter dem Garagen-komplex



Foto 11: Mehrstämmige Weiden



Foto 12: Baumgruppe aus Linden



Foto 13: „Hopfenbach“ außerhalb vom Plangebiet
hinter der alten Schmiede.

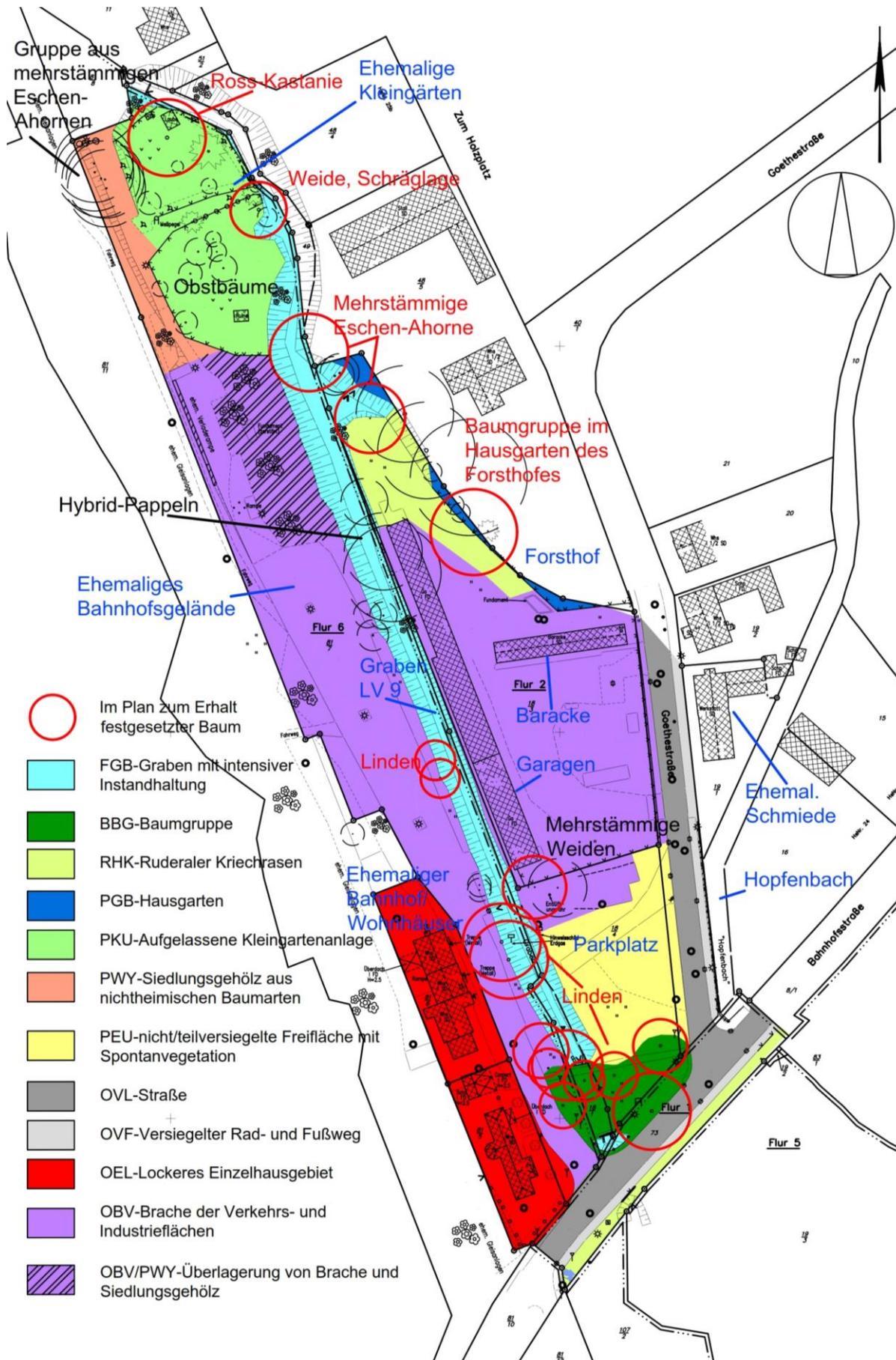


Abbildung 8: Bestandsplan der Biotoptypen; Büro für Stadt- und Regionalplanung, Stand: April 2019

6.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Neukloster erfolgen im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) für die Region Westmecklenburg kaum spezifische Angaben für das Plangebiet selbst. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Der „Hopfenbach“ und der Entwässerungsgraben LV 9 „Zuower Bach“ werden als bedeutende Fließgewässer mit einer vom Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte dargestellt.
- Die von den Fließgewässern nördlich des Plangebietes durchflossene Nasswiese wird als naturnaher Feuchtlebensraum mit wenigen Nutzungseinflüssen dargestellt.
- Der „Neuklostersee“, in den die Fließgewässer münden, wird als See mit deutlicher Abweichung vom natürlichen Trophiestatus mit Nachweis von lebensraumtypischen Makrophyten bewertet.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen: Der Bereich des südlichen Plangebietes, wo der „Hopfenbach“ die Bahnhofstraße unterquert, wird als Konfliktschwerpunkt `Fischotterquerung` ausgewiesen. Hier ist die Passierbarkeit für den Fischotter zu verbessern. Für die beiden Fließgewässer wird als Maßnahme die Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte genannt. Bezüglich des Sees wird als Schwerpunkt die vordringliche Verbesserung der Wasserqualität festgelegt.
- Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung: Entwässerungsgraben LV 9 „Zuower Bach“ und Hopfengraben werden auf Höhe des Plangebietes als berichtspflichtige Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie eingestuft.

Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen. Zwischen Wohngebieten und Entwässerungsgraben werden Grünflächen ausgewiesen, die auch als Puffer dienen. Dadurch werden Nährstoff- und Schadstoffeinträge aus den angrenzenden Verkehrsflächen (Zufahrtstraßen zu den Wohngebieten) oder Wohngebieten vermieden. Bei einer eventuellen Einleitung von Regenwasser in den Entwässerungsgraben sind die Vorgaben des Wasser- und Bodenverbandes zu beachten. Auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung des Gewässers und des „Neuklostersees“ vermieden werden.

Schutzgebiete

Folgende internationalen und nationalen Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- FFH/SPA-Gebiet Nr. DE 2136-302 „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ (ca. 1.600 m – südöstlich des Plangebietes),
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. L2a1 „Wald- und Seengebiet“ grenzt südlich an das Plangebiet an,
- Naturpark „Sternberger Seenland“ (flächenmäßige Überdeckung mit LSG),
- Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 277 „Trollblumenwiese Neukloster“ (ca. 600 m nördlich des Plangebietes).

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

In der näheren Umgebung (200 m Umkreis) des Vorhabens sind gemäß des GeoPortals M-V einige nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Westlich des Plangebietes liegen das Biotop NWM22948 „Quellnische bei Neukloster“ (Quellbereiche, einschließlich der Ufervegetation), Biotop NWM22944 „Quellkuppe bei Neukloster“ (Quellbereich, einschließlich der Ufervegetation mit Quellröhricht) und das Biotop NWM22952 „naturnahe Feldgehölze“ (Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide) mehr als 175,0 m vom Vorhaben entfernt. Das Biotop NWM22953 „Stadtwiesen am Neuklostersee“ (mit Röhrichtbeständen und Rieden; naturnahen Sümpfen; Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen) liegt ca. 60,0 m nördlich von der neuen Bebauung entfernt. Zwischen den genannten Biotopen und dem Plangebiet befinden sich Kleingärten und Gehölzstrukturen, die mögliche negative Wirkungen des Vorhabens auf die Biotope abschirmen.

Das Biotop NWM22951 „Naturnahe Feldgehölze“ befindet sich vom Plangebiet aus gesehen, hinter den bewohnten Bahnhofsgebäuden in etwa 65,0 m Entfernung vom geplanten Wohngebiet. Durch die Gebäude besteht eine Barriere, die mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Feldgehölze abschirmen. Zudem werden mögliche Auswirkungen des Vorhabens durch die bestehenden Wohnhäuser überlagert.

Südlich des Plangebietes und südlich der Bahnhofstraße liegen eine Feldhecke (NWM22954) und die alte Wiese bei Neukloster (NWM22957: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen). Durch die vorhandene Wohnbebauung und die Bahnhofstraße, die als Landesstraße am Ortsausgang stark frequentiert ist, besteht eine starke Vorbelastung, die auf die geschützten Biotope wirkt. Durch das Vorhaben wird diese Wirkung nicht signifikant erhöht. Die südliche Grünfläche schirmt die anlagenbedingten Wirkungen der Wohnbebauung ab. Betriebsbedingt wird der Verkehr an den Kreuzungen südliche Zufahrt / Bahnhofstraße sowie Goethestraße / Bahnhofstraße zunehmen. Angesichts der Vorbelastung durch den bestehenden Verkehr ist dies jedoch nicht als eine signifikante Erhöhung des Verkehrs und somit der negativen Auswirkungen auf die Biotope anzusehen.

Es sind somit keine nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen auf geschützte Biotope zu erwarten.



Abbildung 9: Gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet (rot);
Quelle: Geo-Portal M-V, Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2019

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl von Bäumen vorhanden. Neben einem dominierendem Jungaufwuchs von Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), wächst im südlichen Bereich eine wertgebende ältere Baumgruppe aus Linden mit Stammumfängen von über 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,3 m. Somit sind die Bäume gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Am Westufer des Grabens stehen nach Norden hin vier weitere Linden, die den Mindeststammumfang für den gesetzlichen Schutz aufweisen. Innerhalb der Kleingarten-Brachen wachsen eine ältere Weide mit starker Schräglage sowie eine ältere Ross-Kastanie. Im rückwärtigen Bereich des Forsthofes sind teilweise auch gesetzlich geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume stehen innerhalb des Hausgartens.

Die genannten gesetzlich geschützten Bäume sind nicht von der Planung betroffen. Um die Bäume nicht zu beeinträchtigen, erfolgt die Planung der Baugrenzen außerhalb der Wurzelbereiche.

6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte durch das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR mit Stand April 2019. Die Ergebnisse der Bestandsdarstellung und der Maßnahmen wurden durch eine zusätzliche artenschutzfachliche Begehung am 07.06.2023 durch das Büro Stadt, Land, Fluss Partnerschaft mbB Hellweg und Höpfner überarbeitet, überprüft sowie aktualisiert. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Anlass

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das geplante Vorhaben mit Überbauung von unversiegelten Gehölz- und Freiflächen sowie Rückbau von leerstehenden Gebäuden ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

6.5.1 Rechtliche Grundlagen – Artenschutz

Folgende Gesetzesgrundlagen bzw. Richtlinien dienen als Grundlage für den vorliegenden Fachbeitrag:

1. Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409EWG) zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14.04.2003 (Vogelschutzrichtlinie)
2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206, S. 7, geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 29. September 2003 (Abl. EU Nr. L 284 S. 1). Seit dem 01.01.2007 in konsolidierter Fassung vorliegend.
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert).

4. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es primär, zu prüfen, ob das geplante Vorhaben bzw. die dem Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, den betreffenden streng geschützten Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Weiterhin erfolgen eine Ableitung und Benennung von ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wird in Anlehnung an den Leitfaden „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung /Genehmigung“ erarbeitet.

6.5.2 Methodisches Vorgehen

Die artenschutzrechtliche Bewertung beruht auf Erfassungen aus dem Jahr 2018 (untersuchte Artengruppen: Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Weinbergschnecke).

Weitere streng geschützte Arten bzw. Artengruppen wurden anhand einer Potentialabschätzung der gegebenen Habitatausstattung des B-Plangebietes abgeprüft.

Des Weiteren liegt eine protokollierte Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag aus dem Jahr 2023 vor. Aufgrund des Alters der Kartierungen wurde eine erneute Begehung zur Überprüfung der Aktualität der Kartierungsergebnisse des AFB von 2018/2019 durchgeführt. Erfasst wurden zusätzlich erneut alle zu diesem Zeitpunkt im Plangebiet registrierbaren Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienarten sowie die Biotopstruktur, um diesbezüglich etwaige Änderungen vom 2018 kartierten Zustand berücksichtigen zu können.

6.5.3 Erfassung der Arten

Zusammenfassung der Erfassung der Brutvogelarten

Untersucht wurden die Flächen des B-Plangebiets einschließlich der angrenzenden Flächen. Das o.g. Untersuchungsgebiet wurde nach den Vorgaben der *Revierkartierungsmethode 2* und den Angaben aus SÜDBECK et al. (2005) mehrmals begangen. Die Größe des Untersuchungsgebietes (UG) nahm ca. 2,5 ha ein.

Im Ergebnis der Erfassungen aus dem Jahr 2018 konnten insgesamt **27 Vogelarten** innerhalb bzw. angrenzend zum Untersuchungsgebiet festgestellt werden. In der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (2014) werden für das untersuchte Gebiet folgende 4 Arten aufgeführt:

Feldsperling (Kategorie 3 – gefährdet) Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Haussperling (Kategorie V – Vorwarnliste).

Es wurde keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung festgestellt.

Ergänzung Protokoll 2023:

Es konnten am Begehungstag (07.06.2023) 15 Vogelarten verhört und beobachtet werden.

Hierbei handelt es sich um folgende Arten:

- Gehölzbrüter: Amsel, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Zilzalp
- Nischen-, Höhlen-, Gebäudebrüter: Gartenrotschwanz, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rauchschnalbe

Es wurde keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung festgestellt.

Zusammenfassung der Erfassung der Reptilien

Die Untersuchungen fanden auf den brachliegenden und besonnten ehemaligen Bahnflächen des westlichen B-Plangebietes statt. Weiterhin wurden Haufwerke aus Steinen etc. im Bereich des Bauhofes an der Goethestraße mit untersucht.

Auf den untersuchten Flächen gelangen folgende Nachweise:

- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)
- Waldeidechse (*Zootoca vivipara*)

Die meisten Nachweise gelangen am 20.04.2018 mit **19 Tieren** (beide Arten, alle Altersstufen und Geschlechter). Der überwiegende Anteil ist der *Zauneidechse* zuzuschreiben. Das Verhältnis der Arten zueinander lag in etwa bei 80:20 (Zauneidechse : Waldeidechse).

An den weiteren Tagen gelangen weniger Sichtnachweise, jedoch im gleichen Beobachtungsraum.

Die Beobachtungen konzentrierten sich auf die Bereiche der ehemaligen Gleisanlagen westlich des B-Plangebiets. Die Gleise wurden entfernt, der Schotter und die Schwellen aus Holz und Beton jedoch weitgehend belassen. Die Flächen sind besonnt bis leicht verschattet und mit magerer, ruderaler Vegetation bewachsen. Die Habitatflächen sind als ein Ganzjahreslebensraum anzusehen und mit gut bis sehr gut zu bewerten. Aufgrund der Feststellung aller Altersstufen und Geschlechter insbesondere bei der streng geschützten Zauneidechse wird von einer stabilen Population von 100 bis zu 150 Tieren (Zauneidechse) ausgegangen.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Reptiliennachweise gelangen ausschließlich in den noch offenen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Bereichen, nordwestlich der Plangebietsgrenze, innerhalb der ehemaligen Gleisanlage. Hier konnte im Zuge der zusätzlichen Begehung ein Zauneidechsenmännchen nachgewiesen werden. Weitere Reptilienvorkommen konnten, angesichts der weit fortgeschrittenen Sukzession und des Deckungsgrades der Gehölze im Plangebiet, nicht nachgewiesen werden.

Zusammenfassung der Erfassung der Amphibien

Innerhalb des B-Plangebietes sind keine stehenden Gewässer vorhanden. Als einziges Oberflächengewässer kam nur der sog. Hopfengraben (Zurower Bach) in Betracht, der das Plangebiet zentral von Nord nach Süd durchfließt. Der Graben wurde zu allen Terminen der Brutvogelerfassungen intensiv nach Nachweisen von Amphibienarten abgesucht. Neben der Suche nach Alttieren erfolgte eine gezielte Suche nach Laich und Larven im weiteren Verlauf des Frühjahrs.

Der Graben zeigte während der Untersuchungsmonate eine durchgehende Wasserführung mit mäßigen Strömungsverhältnissen. Beruhigte Abschnitte, die für eine Ablage von Laich von Amphibienarten geeignet waren, wurden nicht vorgefunden. Ebenso wenig gelangen Nachweise von Tieren der Artengruppe weder im adulten noch juvenilen Stadium.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Es konnten, identisch der Kartierungen im Jahr 2018, keine Tiere nachgewiesen werden.

Der „Zuower Bach“ ist sukzessionsbedingt zugewachsen, zeigt jedoch immer noch eine durchgängige Wasserführung mit mäßigen Strömungsverhältnissen. Beruhigte Abschnitte für potenzielle Laichablagen von Amphibienarten sind weiterhin nicht vorhanden.

Zusammenfassung der Erfassung der Weinbergschnecken

Innerhalb des B-Plangebietes wurden alle geeigneten Flächen zu den Terminen der Brutvogelerfassung hinsichtlich eines Vorkommens der Molluskenart abgesucht. Neben der Suche nach lebenden Tieren wurde ebenfalls auf alte Gehäuse der Art geachtet.

Innerhalb der B-Planflächen konnten keine lebenden oder abgestorbenen Tiere der Art gefunden werden.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Innerhalb der B-Planflächen konnten keine lebenden oder abgestorbenen Tiere der Art gefunden werden.

Zusammenfassung der Erfassung der Fledermäuse

Innerhalb des B-Plangebietes wurden alle abzureißenden Gebäude hinsichtlich Wochenstubenquartieren bzw. Winterquartieren untersucht.

Das Werkstattgebäude im östlichen Teil des B-Plangebiets wurde nicht untersucht, da es zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe noch nicht für einen Abriss vorgesehen war. Bei einem Abriss des Gebäudes sind diese Untersuchungen nachzuholen.

Es erfolgte eine Tagesbegehung im Sommer 2018. Die Gebäude wurden von allen Seiten aus, sowie soweit zugänglich im Inneren begangen.

Im und am Gebäudebestand konnten keine Wochenstubenquartiere bzw. Winterquartiere von Fledermäusen gefunden werden. Es besteht eine geringe potenzielle Bedeutung als Tageshangplatz. Der Baumbestand besitzt ebenfalls keine Bedeutung für Fledermäuse.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Die alte Schmiede östlich der Goethestraße wird aus dem B-Plan genommen und bleibt somit erhalten. Der Abriss der Gebäude im südlichen Teil des B-Plan-Gebietes wurde teilweise bereits begonnen. Als Wochenstubenquartiere sowie Winterquartiere sind diese Gebäude nicht mehr geeignet.

Für geeignete Tageshangplätze hat sich die gegebene Habitatsituation nicht verändert. Die Biotopstruktur weist weiterhin keine Bedeutung für potenzielle Quartiere für Fledermäuse auf.

6.5.4 Relevante Projektwirkungen

Potentielle Wirkprozesse des geplanten Vorhabens

Baubedingt:

- Flächeninanspruchnahme (bspw. Lagerflächen, Baufelder)
- Lärmimmissionen (Baufahrzeuge, Baustellenbetrieb)
- optische und akustische Störungen von Vogelarten und ggf. Eidechsen

Anlagebedingt:

- Überbauung und damit Beseitigung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten

Betriebsbedingt:

- Keine

6.5.5 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Die artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Relevanzprüfung erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ sowie den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (BStMI 2011). Das Ergebnis der faunistischen Erfassungen im Bereich von möglichen Habitatflächen für alle in M-V vorkommenden Arten kann der Artenübersicht im AFB entnommen werden.

Ergebnis der Auswertung ist, dass keine Pflanzenarten bzw. die geschützte Flechtenart gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie von dem Vorhaben betroffen sind.

Ergebnisse der Auswertung der Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Bei der Kontrollbegehung an möglichen Gebäudeflächen mit geplantem Abriss wurde kein Potential sowohl für Sommer- und Winterquartiere vorgefunden.

Vor einem Abriss des östlichen Werkstattgebäudes (östlich des Plangebietes) sind Fledermausuntersuchungen durchzuführen.

Die Jagdaktivitäten entlang der planinternen Gehölzreihen und -flächen werden nicht erheblich verändert.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Die alte Schmiede (östliches Werkstattgebäude) östlich der Goethestraße wird aus dem B-Plan genommen und bleibt somit erhalten. Der Abriss der Gebäude im südlichen Teil des B-Plan-Gebietes wurde teilweise bereits begonnen. Als Wochenstubenquartiere sowie Winterquartiere sind diese Gebäude nicht mehr geeignet.

Für geeignete Tageshangplätze hat sich die gegebene Habitatsituation nicht verändert. Die Biotopstruktur weist weiterhin keine Bedeutung für potenzielle Quartiere für Fledermäuse auf.

Biber, Fischotter und Haselmaus

Habitatenelemente für den **Biber** bzw. genutzte Strukturen wurden im Gebiet nicht registriert und sind auch im Kartenportal M-V für das betreffende Gebiet nicht enthalten. Auch für den bewegungsaktiven **Fischotter** erfolgen im Kartenportal M-V keine Angaben. Ein Potential im Bereich des „Hopfenbaches“ für eine Nutzung als Wanderkorridor ist gegeben. Eine grundsätzliche Veränderung erfolgt jedoch nicht.

Für die **Haselmaus** fehlen im direkten B-Plangebiet geeignete Waldbereiche (strauchbestanden). Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten sowie weiteren Säugetierarten sind aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie der momentan vorhandenen Nutzungsweise nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht für erforderlich gehalten.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Das vorgefundene Artenspektrum entspricht denen der im Zuge der 2018 vorgenommenen Kartierungen und bleibt unverändert.

Habitatenelemente für Biber, Fischotter und Haselmaus sind im Gebiet weiterhin nicht vorhanden.

Reptilien

Innerhalb des B-Plangebiets wurden die beiden Reptilienarten *Zauneidechse* und *Waldeidechse* während der Kartierungen im Jahr 2018 festgestellt. Für die streng geschützte *Zauneidechse* wird eine Populationsstärke von bis zu 150 Tieren angenommen. Die Habitatflächen befinden sich überwiegend westlich außerhalb des B-Plangebiets. Lediglich an 2 Standorten werden rund 250 m² bzw. rund 35 m² durch die Ausweisung von Baugrenzen überbaut.

Durch die Überbauung kann es potentiell zu einer Beeinträchtigung von Einzeltieren der *Zaun-* und *Waldeidechse* bei Baumaßnahmen kommen. Ein Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG ist möglich, durch Vermeidungsmaßnahmen jedoch vermeidbar. Der Entzug von Lebens- und Fortpflanzungsstätten in Höhe von insgesamt 285 m² wird als nicht erheblich eingeschätzt, da die eigentlichen Lebensstätten im Bereich der Bahnbrache liegen. Die betroffenen, wegenahen Areale werden eher als Nahrungsflächen eingeschätzt.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass es durch das geplante Vorhaben bei Beachtung von Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen der Arten bzw. der Artengruppe kommen kann. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf liegt nicht vor.

Vermeidungsmaßnahmen in Form der Errichtung von bauzeitlichen Reptilienschutzzäunen werden für erforderlich erachtet.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Reptiliennachweise gelangen alleine in den noch offenen, d.h. nicht vollständig verbuschten Bereichen nordwestlich der B-Plangrenze im Bereich der ehemaligen

Gleisanlagen. Hier konnte bei der Begehung außerhalb vom Polargebiet ein Zauneidechsenmännchen nachgewiesen werden. Weitere Reptilienvorkommen wurden, angesichts der im Plangebiet fortgeschrittenen Verbuchung und des hohen Deckungsgrades an Gehölzen nicht mehr festgestellt werden.

Vermeidungsmaßnahmen in Form der Errichtung von bauzeitlichen Reptilienschutzzäunen werden weiterhin als erforderlich erachtet. Die potenzielle Lebensstätte liegt mittlerweile durch die fortgeschrittene Sukzession außerhalb vom Plangebiet. Als Vermeidungsmaßnahme wird lediglich die Form eines Reptilienschutzzaunes als erforderlich erachtet. Weitere Maßnahmen entfallen.

Amphibien

Im Kartenportal M-V mit Datenlage bis 2017 werden für das direkte Vorhabengebiet keine Daten angegeben. Bei den Erfassungen im Jahr 2018 wurden keine Arten festgestellt. Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Amphibienarten ist durch das Vorhaben nicht möglich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Der Tatbestand hat sich an Artenspektrum und Habitatlage nicht verändert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen.

Fische und Rundmäuler

Untersuchungen zur Fischfauna erfolgten nicht. Der Hopfengraben (Zurower Bach) wird weder bau-, anlagen- oder betriebsbedingt verändert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen somit nicht vor.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Die Habitatsituation bleibt unverändert. Untersuchungen zur Fischfauna erfolgten weiterhin nicht.

Libellen

Bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund fehlender bzw. ungeeigneter Habitatelemente nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Es sind weiterhin keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden weiterhin ausgeschlossen.

Käfer

Die aufgeführten, geschützten Holz- (Heldbock, Eremit) und Wasserkäfer (Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer) besitzen keine Lebensraumbedingungen im Plangebiet bzw. können durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Altbäumen bzw. deren Erhalt (z.B. im Bereich des Forstamts) ist ein Vorkommen der genannten Holzkäferarten im gesamten B-Plangebiet nicht zu erwarten. Die beiden gewässergebundenen Käferarten kommen i.d.R. in größeren, schwach bis mäßig eutrophen Standgewässern vor, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen ist.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Es bleibt weiterhin ein Vorkommen ausgeschlossen. Diesbezüglich hat sich die Habitatstruktur nicht verändert.

Tag- und Nachtfalter

Eine spezielle Prüfung der Vorkommen erfolgte nur in Beziehung zu den Lebensraumsprüchen der Arten. Insgesamt betrachtet sind die für die Überbauung vorgesehenen, aufgelassenen Flächen nicht als Lebensraum insbesondere für die beiden Feuerfalterarten anzusehen.

Die Vegetation der nördlichen aufgelassenen Gartenflächen wurde näher untersucht. Neben aufgewachsenen Gehölzen konnten die typischen Wirtspflanzen für die Raupen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) (*Nachtkerze*, *Weidenröschen*, z.T. *Blutweiderich*) nicht vorgefunden werden.

Für das B-Plangebiet kann ein Vorkommen der Arten ausgeschlossen werden, so dass hier auch keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Geeignete Habitaträume sind weiterhin nicht vorhanden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Folgende Brutvogelarten des B-Plangebiets sind durch das Vorhaben anlagen-, betriebs- oder baubedingt betroffen.

Tabelle 3: Bewertung der Betroffenheit festgestellter Brutvogelarten

Vogelart	Anzahl Brutpaare			Lage
	anlagenbedingt	betriebsbedingt	baubedingt	
Gebüsch- / Baumbrüter				
Amsel	-	-	2 BP	Gebüschflächen westlich des Grabens, nördliche Gartenbrache
Mönchsgrasmücke	-	-	2 BP	
Rotkehlchen	-	-	1 BP	
Buchfink	-	-	1 BP	
Ringeltaube	-	-	1 BP	
Zaunkönig	-	-	2 BP	
Zilpzalp	-	-	1 BP	Nördliche Gartenbrache
Heckenbraunelle	-	-	1 BP	
Höhlenbrütende Arten				
Kohlmeise	1 BP	-	1 BP	alte Lampe
(Haussperling)	1 BP		1 BP	Werkstattgebäude östliche B-Plangebiet; bei Abriss ggf. betroffen
(Bachstelze)	1 BP		1 BP	

Bewertung Brutvögel

Als Art mit einem Brutplatz, der auch nach der Beendigung der Brutzeit geschützt ist, wurde die *Kohlmeise* im Bereich des alten Bahngeländes in einer alten Lampe westlich des Grabens festgestellt. Die Lampe wird im Zuge des Vorhabens zurückgebaut, so dass es zu einem Verlust des Brutplatzes der Art kommen wird. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein. Um den Verlust zu kompensieren, ist somit eine bauvorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) mit der Anbringung von Ersatzniststätten notwendig.

Für das östliche Werkstattgebäude war zum Zeitpunkt der Abgabe des Gutachtens nicht klar, ob ein Abriss vorgesehen ist. Sollte ein Rückbau des Gebäudes erfolgen, sind für die Arten *Bachstelze* und *Haussperling* entsprechende Maßnahmen wie eine Bauzeitenregelung und ein Ersatz von Niststätten vorzusehen.

Für weitere insgesamt 8 Arten der Tabelle sind baubedingte Beeinträchtigungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG möglich, wenn Gehölzbeseitigungen innerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Durch die Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung kann jedoch der Eingriff in die Brutstätte vermieden werden.

Ein anlagenbedingter Verlust wird hierbei nicht gesehen, da die Reviere dieser sehr häufigen Arten nur innerhalb der Brutzeit geschützt sind und angrenzend geeignete Gehölzflächen z.B. am Graben verbleiben.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Die alte Schmiede östlich der Goethestraße bleibt erhalten, d.h. dass die Arten *Bachstelze* und *Haussperling* in diesem Bereich keinen Eingriff erfahren. Die Bruthabitate der *Rauschwalbe* an den Wohngebäuden des ehemaligen Bahnhofes bleiben weiterhin bestehen, ein Abriss sowie ein Eingriff ist hier nicht vorgesehen.

Weitere Vogelarten wurden gesichtet und verhört:

- Gehölzbrüter: Amsel, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Zilzalp
- Nischen-, Höhlen-, Gebäudebrüter: Gartenrotschwanz, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rauchschnalbe

Es wurde keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung festgestellt.

Angesichts der Habitatstruktur und des anthropogen überprägten Umfeldes sind weiterhin innerhalb des B-Plangebietes ausschließlich störungsunempfindliche Kleinvogelarten zu erwarten.

Durch die Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung kann ein Eingriff in die Brutstätten vermieden werden.

Des Weiteren bleibt die CEF-Maßnahme für Höhlenbrüter bestehen, um den Verlust von Brutstätten, durch den baubedingten- sowie anlagenbedingten Eingriff zu kompensieren. Es ist weiterhin eine bauvorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) mit der Anbringung von Ersatzniststätten notwendig.

6.5.6 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die Artengruppen der Brutvögel sowie der Reptilien vorgezogene CEF- und / oder Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung

Die Empfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden im B-Plan folgendermaßen umgesetzt:

Bauzeitenregelung Brutvögel (unter Hinweise)

Um die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, sind Arbeiten wie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig. Alle übrigen Baumaßnahmen können bei Einhaltung dieser Vorgabe auch außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Die Maßnahme bleibt weiterhin bestehen.

Reptilienschutz (im Teil B)

Um eine Einwanderung von Reptilien aus angrenzenden Brachflächen in das geplante Baufeld zu unterbinden, sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze vor Baubeginn für den Zeitraum 01.04. bis 31.10. Reptilienschutzzäune aufzustellen und funktionsgerecht zu erhalten.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Die Maßnahme bleibt weiterhin bestehen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Artenschutzmaßnahme – bauvorgezogenes Anbringen von Brutvogel-Nistkästen (im Teil B-Text)

Für den Revierverlust der Brutvogelart Kohlmeise sind bauvorgezogen zwei Nisthilfen (Nisthöhle 2M, Fluglochweite 32 mm, Fa. Schwegler oder gleichwertig) an Bäumen im Bereich des Grabens oder angrenzend an den Forsthof anzubringen.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Die Maßnahme bleibt weiterhin bestehen.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Aufwertung Reptilienlebensraum

Für den Verlust von Habitatflächen von Reptilien sind im Bereich auf der westlichen Seite des Gleisbettes auf rund 300 m² Junggehölze bis zu einem Durchmesser von maximal 20 cm zu entnehmen. Die Gehölze sind bodennah abzuschneiden. Eine Rodung der Wurzeln hat jedoch zu unterbleiben. Das Astmaterial ist zu beräumen. Die Stämme können seitlich aufgeschichtet werden. Als Zeitraum ist der 01.10. bis 28.02. zulässig.

Ergänzung Protokoll Artenschutzfachliche Begehung 2023:

Diese Maßnahme entfällt.

Da es sich bei der ehemaligen Gleisanlage um private Flächen außerhalb des B-Plangebietes handelt wird hier keine weitere Maßnahme veranlasst. Im Plangebiet wurden durch die bereits stark vorangeschrittene Sukzession keine Population von Reptilien vorgefunden. Im Plangebiet mangelt es nunmehr vollständig an offenen, besonnten Bereichen sowie Eiablagemöglichkeiten.

Lediglich auf den Flächen angrenzend an das Plangebiet wurde ein Zauneidechsenmännchen gesichtet. Es ist durch die Veränderung der Habitatstruktur davon auszugehen, dass die Populationen sich anderweitig umgesiedelt hat.

6.6. Schutzgut Wasser

6.6.1 Grundwasser

Bestand

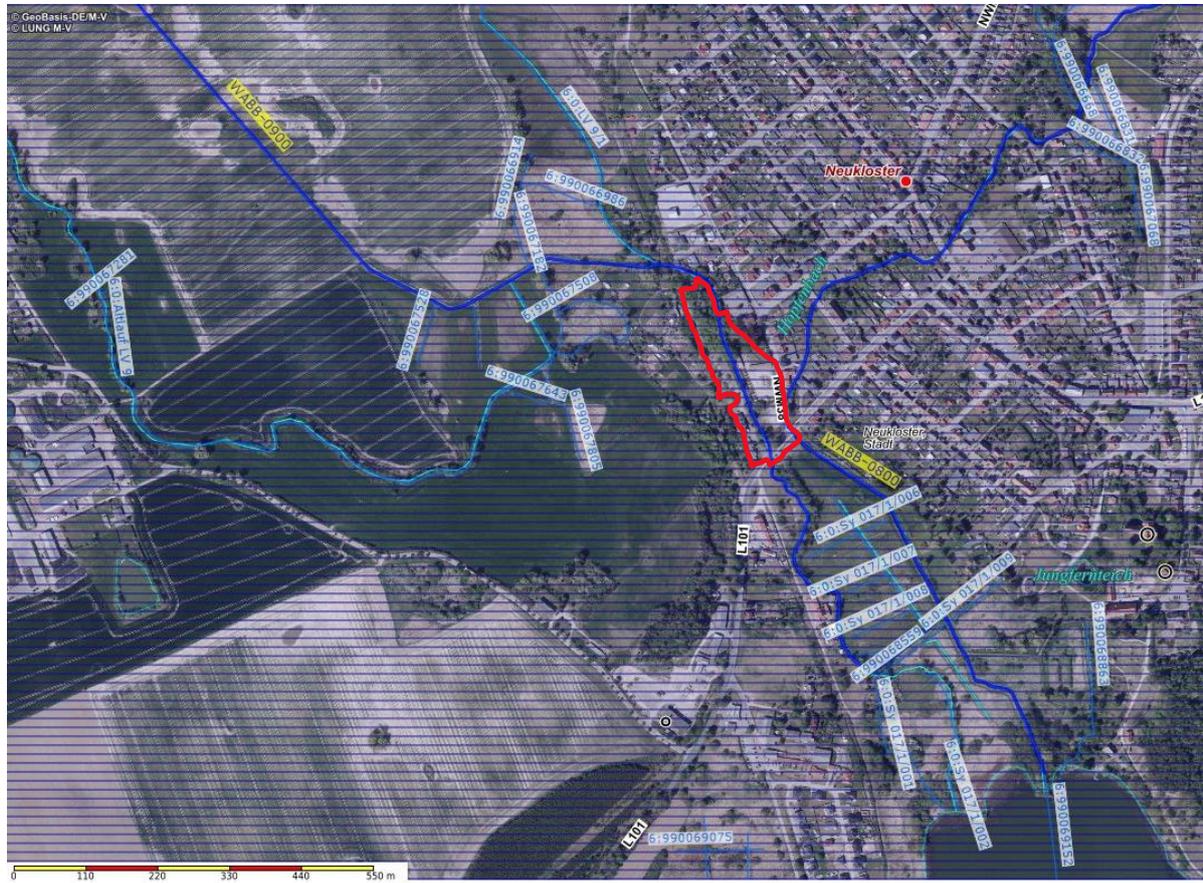


Abbildung 10: Gewässernetz um das Plangebiet (rote Umrandung) mit Trinkwasserschutzzone 3 (blau gestreift dargestellt). Quelle: Geoportal M-V; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2023

Nach dem GLRP WM liegt Neukloster und somit das Plangebiet in einem niederschlagsbegünstigten sowie niederschlagsreichem Bereich. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_WA_3_16 „Radebach“.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des „Hopfenbaches“ sowie des „Zuower Baches“, die in den „Neuklostersee“ mit der Nummerierung „1700200“ münden.

Zudem befindet sich das gesamte Gebiet im Einzugsgebiet der Flussgebietseinheit „Warnow-Peene“ und ist somit hinsichtlich der Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL) zu betrachten, da die Warnow in der Trinkwasserschutzzone 2 liegt. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3.

Nach den Karten des GLRP WM liegt das Plangebiet im Bereich mittlerer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit der Grund- und Oberflächengewässer.

Der Grundwasserkörper WP_WA_3_16 „Radebach“ befindet sich in einem nicht guten chemischen Zustand, mengenmäßig gesehen in einem guten chemischen Zustand. Es liegen Schadstoffbelastungen durch Chemikalien überwiegend aus der Landwirtschaft vor. Hierbei handelt es sich um Nitrat-, Metochlor WOA-, Metochlor-SA-, Phosphat-, sowie Nicosulfuron- Belastungen. Das Ziel der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bis 2027, den Wasserkörper in einen Zustand hoher Wasserqualität zu

bringen, sieht mengenmäßig betrachtet gut aus, auf den chemischen Zustand bezogen als gefährdet.

Sechs Maßnahmen, die zur Verbesserung des Zustandes des Grundwassers führen sollen, sind bis 2027 geplant und dem Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung der WRRL, dem Bewirtschaftungsplan des 3. Bewirtschaftungszeitraumes der WRRL zu entnehmen.

6.6.2 Oberflächenwasser

Bestand

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich einige Gräben und Bachläufe mit der Wasserkörpereinstufung „erheblich verändert“. Hierbei handelt es sich zum einen um den „Hopfenbach“ mit der Bezeichnung „WABB-0800“ östlich angrenzend an das Plangebiet. Der sandgeprägte Tieflandbach gehört zu den Fließgewässern 2. Ordnung. In den „Hopfenbach“ mündet der „Zurower Bach“ mit der Bezeichnung „WABB-0900“, der das Plangebiet von Norden nach Süden hin linear durchläuft. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen sandgeprägten Tieflandbach 2. Ordnung.



Abbildung 11: Darstellung der Fließgewässer im Bereich des Plangebietes. Quelle: Geodatenportal M- V; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2023

Der „Hopfenbach“ wird nach der WRRL mit einem mäßig ökologischen Gesamtzustand bewertet. Insbesondere Wasserhaushalt, Morphologie, Durchgängigkeit und Stickstoffverbindungen werden hier als schlecht bewertet. Der chemische Zustand

wird insgesamt als nicht gut bewertet, demnach wird die Zielerreichung, das Gewässer bis 2027 in einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ zu bringen, als gefährdet angesehen und das Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu bringen wird ebenfalls als wahrscheinlich gefährdet bewertet. Sieben Maßnahmen, die zur Verbesserung des Zustandes des Gewässers führen sollen, sind bis 2033 geplant und dem Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung der WRRL zu entnehmen.

Der „Zurower Bach“ wird nach der WRRL mit einem im Gesamtzustand mäßigen ökologischen Zustand bewertet. Insbesondere Morphologie, Wasserhaushalt und Durchgängigkeit werden als schlecht eingestuft. Der chemische Zustand wird insgesamt als nicht gut bewertet, demnach wird die Zielerreichung, das Gewässer bis 2027 in einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ zu bringen, als gefährdet angesehen und das Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu bringen wird ebenfalls als wahrscheinlich gefährdet bewertet.

Insgesamt zwei geplante Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässers können dem Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung der WRRL, dem Bewirtschaftungsplan des 3. Bewirtschaftungszeitraumes der WRRL entnommen werden.

Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich insbesondere um Verbesserungen von Habitaten im Uferbereich sowie dienen der Reduzierung an Landentwässerung. Weitere bereits durchgeführte Maßnahmen können dem detailliertem Maßnahmenkatalog der WRRL entnommen werden.

Der „Hopfenbach“ sowie der „Zurower Bach“ münden in den ca. 600 m südlich vom Plangebiet gelegenen „Neuklostersee“, der nach der Qualitätsbewertung der WRRL durch zu hohe Mengen an Nährstoffen und durch Verschmutzungen von Chemikalien wie Quecksilber und seine Verbindungen sowie Pentabromdiphenylether überwiegend aus der Landwirtschaft, Energiegewinnung und anderen diffusen unbekanntem Quellen belastet wird. Der „Neuklostersee“ wird nach der WRRL mit einem im Gesamtzustand mäßigen ökologischen Zustand bewertet. Die Qualitätskomponenten Wasserhaushalt, Sichttiefe und Phosphorverbindungen befinden sich in schlechten Zuständen. Phyto- und Makrophyten befinden sich in mäßigen Zuständen. Der chemische Zustand des Gewässers wird insgesamt als nicht gut bewertet, demnach wird die Zielerreichung, das Gewässer bis 2027 in einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ zu bringen, als gefährdet angesehen und das Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu bringen wird ebenfalls als wahrscheinlich gefährdet bewertet. Durch die zu hohen Nährstoffeinträge und Verschmutzungen von Chemikalien sind Maßnahmen bis 2027 sowie 2033 geplant sowie wurden bereits durchgeführt oder sind am Laufen. Insbesondere soll die Phosphatfixierung im See geregelt werden sowie anthropogene Belastungen vermindert werden. Die bereits durchgeführten Maßnahmen sowie die geplanten Maßnahmen können dem detailliertem Maßnahmenkatalog des Wasserkörpers zur WRRL entnommen werden.

Altlasten und dadurch betroffene Hydrologie im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich Altlastverdachtsflächen. Aufgrund der historischen Nutzung von Flächen als LPG-Standort sowie als Tankstelle wurden Altlastenuntersuchungen des Bodens in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen wurden durch die H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock (H.S.W) erarbeitet.

Im Zuge dieser Altlastenuntersuchungen wurde zusätzlich das Oberflächen- sowie Grundwasser untersucht. Es wurde der Abstrom des Altlastenstandortes der ehemaligen Tankstelle sowie der Abstrom des gesamten B-Plangebietes untersucht

und das Vorhandensein von Schwermetallen, hier insbesondere der Parameter Blei, Kupfer und Zink analysiert. Des Weiteren wurden der „Hopfenbach“ sowie der Entwässerungsgraben LV 9 „Zuower Bach“ vor und nach dem Durchfließen des B-Plangebietes untersucht.

Die gutachterlichen Untersuchungen zum Grundwasser ergaben, dass die Kontaminationen, für die im Anstrom gelegene Grundwassermessstelle von außerhalb des Plangebietes eingetragen werden und nicht durch Ursachen im Plangebiet. Zwei Parameter (Arsen und BTEX-Aromaten) wurden jedoch im Abstrom, aber nicht im Anstrom nachgewiesen, die oberhalb des unteren Prüfwertes liegen.

Die Analytik des Oberflächenwasser hat jedoch keine Auffälligkeiten bei allen untersuchten Parametern ergeben.

Da es keine Auffälligkeiten im Oberflächenwasser gibt, erscheint eine Grundwasseranierung im Zuge des Bauvorhabens aus Gutachtersicht als nicht angemessen.

Durch die zusätzliche Beseitigung des Quellterms im Zuge der Sanierung der Altlastenflächen werden, aus gutachterlicher Sicht, künftig die Belastungen im Grundwasser zurückgehen.

Hausbrunnen sollten jedoch im Plangebiet vermieden werden, um tieferliegende Bodenkontaminationen und damit Verschleppungen von möglichen Kontaminationen in obere Bodenbereiche auszuschließen.

Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser werden aus Gutachtersicht insgesamt als günstig bewertet.

Weitere Ausführungen können dem städtebaulichen Teil der Begründung sowie den durchgeführten Gutachten entnommen werden.

Planung und Bewertung

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL- MV).

Auswirkungen auf die Gewässer

Baubedingt:

Es sind keine zusätzlichen belastenden Einflüsse auf die Gewässer sowie das Grundwasser zu erwarten.

Anlagebedingt:

Es sind keine zusätzlichen belastenden Einflüsse auf die Gewässer sowie das Grundwasser zu erwarten. Durch die Altlastensanierungen sind Verbesserungen auf die Gewässerqualität zu erwarten.

Betriebsbedingt:

Es sind keine zusätzlichen belastenden Einflüsse auf die Gewässer sowie das Grundwasser zu erwarten.

Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewässerentwicklungsraumes des „Zuower Baches“ (Entwässerungsgraben LV 9) sowie grenzt an den Entwicklungsraum des „Hopfenbaches“ an. Um Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore durch das Bauvorhaben zu vermeiden, ist entlang der westlichen Böschungsseite des „Zuower Baches“ ab Böschungsoberkante ein mindestens 7 m breiter Unterhaltungstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Im südlichen Bereich des „Zuower Baches“ im Plangebiet ist beidseitig ein 7 m breiter Unterhaltungstreifen freizuhalten. Die Bereiche können dem Plan entnommen werden.



Abbildung 12: Darstellung der Gewässerentwicklungsräume der Fließgewässer im Bereich des Plangebietes. Quelle: WRRL-Portal M-V

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Das Schmutzwasser wird zentral in die Kläranlage Neukloster geleitet.

Weitere Ausführungen sind dem städtebaulichen Teil der Begründung zu entnehmen.

6.7 Planwirkungen

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch die verkehrliche und gewerbliche Vornutzung geprägt. Zudem sind mehrere Grünbereiche in Form aufgelassener Kleingärten, Ruderalflächen und einer Baumgruppe aus Linden vorhanden, die durch den Grabenlauf einschließlich begrünter Uferböschung miteinander verbunden werden.

Die vorliegende Planung strebt die Neuordnung dieser städtebaulichen Situation an. Im Sinne einer ökologisch sinnvollen Planung erfolgt die Entwicklung der Wohngebiete auf den ehemaligen Bahnhofs- und Gewerbeflächen. Vorhandene Grünflächen bleiben überwiegend erhalten.

In diesem Zuge erfolgen eine Beseitigung bzw. eine Sicherung der vorhandenen Altlasten im Bereich der ehemaligen Gewerbeflächen. Durch die Gestaltung der aufgelassenen Kleingärten und Ruderalflächen entstehen Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, die der Naherholung der künftigen Anwohner dienen und wesentlich zur Lebensqualität beitragen werden. Gemeinsam mit dem Grabenlauf und der Uferböschung bleibt auf diese Weise der prägende Grünzug, der das Plangebiet maßgeblich strukturiert, erhalten. Dadurch werden auch wichtige Lebensräume Tiere und Pflanzen gesichert.

Durch die Festsetzung zur Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Goethestraße erhält das östliche Wohngebiet in Abgrenzung zur Straße eine grünordnerische Zäsur von ästhetischem und ökologischem Wert.

Auswirkungen auf die Fauna ergeben sich durch die Beseitigung des Jungwuchses von Eschen-Ahorn. Ein Ausgleich erfolgt durch die Anbringung von Nisthilfen. Ferner sind bei Gehölzbeseitigungen gesetzlich vorgeschriebene Rodungszeiten zu beachten.

Durch die Entwicklung von Grünflächen und die Anpflanzung einer Baumreihe erfolgt eine landschaftsbildliche und ökologische Aufwertung des Plangebietes.

Die Neuversiegelung findet ausschließlich auf bereits versiegelten bzw. stark anthropogen geprägten Standorten statt, wodurch dahin gehende Auswirkungen, unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Regenentwässerung und den Altlasten, auf den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden.

In Bezug auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse, Bodenschutz und Wasser werden die Ergebnisse des Altlastengutachtens im B-Plan berücksichtigt. Mit Umsetzung der Empfehlungen und auch durch weitere behördliche Abstimmungen können unzulässige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen bleiben. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein weiterer sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Eine Sicherung bzw. Beseitigung der Altlasten würde nicht erfolgen, was unvorhersehbare langfristige negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt haben könnte. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Gesamträumlich betrachtet, gliedern sich die Wohngebiete in die bereits bestehende Wohnbebauung im Osten und Westen ein. Insgesamt sieht die Planung vor, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 *Für den Revierverlust der Brutvogelart Kohlmeise sind bauvorgezogen zwei Nisthilfen (Nisthöhle 2M, Fluglochweite 32 mm, Fa. Schwegler oder gleichwertig) an Bäumen im Bereich des Grabens oder angrenzend an den Forsthof anzubringen. Die Niststätten sind artgerecht vor der Beeinträchtigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brutfreien Zeit ist die Ersatzniststätte bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu dokumentieren.*

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich des Verlustes einer geschützten Niststätte der Art Kohlmeise und der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

6.2 *Um eine Einwanderung von Reptilien aus angrenzenden Brachflächen in das geplante Baufeld zu unterbinden, sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze vor Baubeginn für den Zeitraum vom 01.04. bis 31.10. Reptilienschutzzäune aufzustellen und funktionsgerecht zu erhalten. Vor Baubeginn innerhalb des Aktivitätszeitraumes sind die westlichen Flächen im Plangebiet durch Fachgutachter mit artspezifischen Kenntnissen hinsichtlich eines Vorkommens von Eintierern zu kontrollieren. Entsprechend vorgefundene Tiere sind in angrenzende Flächen westlich des Reptilienschutzzaunes umzusetzen.*

Die Maßnahme soll unterbinden, dass Reptilien (Zaun- und Waldeidechse) aus angrenzenden Brachflächen in das Plangebiet bzw. das geplante Baufeld einwandern und beispielsweise durch den Baubetrieb getötet werden. Auf diese Weise kann der Erhaltungszustand der Art gesichert werden.

6.3 *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der vorhandene Baumbestand durch die Anpflanzung einer hochstämmigen Winter-Linde (*Tilia cordata*) in der Mindestqualität 3xv und StU 16/18 cm zu ergänzen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Es ist zulässig, auf max. 20 % der Fläche (einschließlich des vorhandenen Weges) Aufenthaltsbereiche anzulegen. Bodenbefestigungen sind dabei ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist zulässig, den Gehweg mit offenporigem Pflasterstein anzulegen.*

Die vorhandenen Linden sind teilweise von hohem Alter und gesetzlich geschützt. Sie sind in ihrer Erscheinung sehr markant und prägen die Ortseingangssituation auf besondere Weise. Sie dienen als Schattenspender und sind bedeutsam für das Lokalklima. Durch die Gestaltung einer kleinen Parkanlage soll dieser Bereich aufgewertet werden und Aufenthaltsqualität, z.B. durch das Aufstellen von Parkbänken etc. für Anwohner erhalten. Da eine Schmutzwasserleitung durch den nördlichen Teil der Grünfläche verläuft, muss dieser Bereich von Gehölzanpflanzungen freigehalten werden.

6.4 *Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die in der Grünfläche zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Landschaftsrasen mit hohem Kräuteranteil zu entwickeln. Als Ansaat ist eine standortgerechte Regelsaatgutmischung zu verwenden.*

Diese Grünfläche entspricht den vom Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“ benötigten Unterhaltungsflächen für die Grabenpflege. In der Stellungnahme vom 14.03.2019 hat der Wasser- und Bodenverband aufgezeigt, in welchen Bereichen grabenseitig ein Unterhaltungstreifen von 7,0 m zu belassen ist. Die Festsetzung trägt diesen Vorgaben Rechnung. Der hohe Kräuteranteil in der Saatgutmischung unterstützt die Entwicklung einer naturnahen Freifläche, die gleichzeitig für z.B. die Freizeitnutzung der Anwohner gut nutzbar ist.

6.5 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage von Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen auf max. 20 % der Fläche ist zulässig. Bodenbefestigungen sind dabei ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen.

Es handelt sich hierbei um die aufgelassenen Kleingärten einschließlich der umgebenden Graben- und Gehölzstrukturen sowie um den rückwärtigen Bereich des Forsthofes, der bereits eine Grünfläche sowie einen Teil des Garagenkomplexes umfasst. Die Kleingärten besitzen durch die vorhandenen Bäume und Sträucher bereits einen wertgebenden Vegetationsbestand für die Anlage einer attraktiven Grünanlage. Denkbar ist beispielsweise die Entwicklung eines Gemeinschaftsgartens, in dem die Anwohner einen Nutzgarten mit Gemüsebeeten, Beerensträuchern und Obstbäumen anlegen und gemeinschaftlich nutzen können. Eine weitere Möglichkeit ist die Gestaltung einer parkartigen Grünfläche unter Einbezug vorhandener Gehölze und der Anlage eines Spielplatzes.

Die Gestaltungsmöglichkeiten der Grünfläche am östlichen Ufer des Grabens werden ebenfalls bewusst offengehalten. Durch den Erhalt vorhandener Gehölze und die Berücksichtigung des Baumbestandes aus dem Hausgarten des angrenzenden Forsthofes wird die Fläche nord- und ostseits bereits von einem hochwertigen Baumbestand umsäumt, was sich positiv auf die ästhetische Qualität der künftigen Grünfläche auswirkt. Die Bäume sind auch als Schattenspender und für das Lokalklima bedeutsam. Bei den Hybrid-Pappeln am Garagenkomplex handelt es sich um eine eher geringwertige Baumart im mittleren Alter. Aufgrund der bevorstehenden Rückbauarbeiten für den dicht daneben stehende Garagenkomplex, ist nicht abzusehen, ob die Bäume nachhaltig beschädigt und im Anschluss abgängig sein werden. Da die großen Bäume dennoch wichtige ökologische Funktionen erfüllen (Retention von Wasser im Boden, Lebensraum, lokalklimatische Funktionen etc.), wird ein Erhalt empfohlen. Der Erhalt ist jedoch nicht zwingend, da Pappeln im Innenbereich nicht gesetzlich geschützt sind.

6.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist parallel zur Goethestraße eine Baumreihe anzupflanzen. Als Baumart ist die kleinkronige Winter-Linde (Tilia cordata 'Rancho') als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv und StU 16-18 cm zu verwenden. Es sind Pflanzabstände von 15,0 m einzuhalten. Je Einzelbaum ist eine unversiegelte Grundfläche von mindestens 15,0 m² zu belassen. Die Bäume sind durch einen Dreibock zu sichern.

Die Goethestraße ist eine schmale zweispurige Gemeindestraße. Die daran angrenzende bestehende und geplante Wohnbebauung steht relativ dicht an der Straße. Daher wird eine kleinkronige Linden-Art gewählt. Als Baumart wird die Art aus der im Süden vorhandene Baumgruppe aufgegriffen. Darüber hinaus sondert die kleinkronige Winter-Linde geringeren Honigtau als die üblichen Linden-Arten ab, wodurch Fahrzeuge und Häuser im Sommer weniger „beschmutzt“ werden. Die Baumreihe erfüllt eine Vielzahl von Funktionen: Sie lockert den Anblick der Goethestraße auf, ist

Nahrungs- und Lebensraum für Tiere, spendet Schatten und wirkt sich langfristig positiv auf das Lokalklima des Umfeldes aus.

6.7 Die festgesetzten Baumstandorte können nach örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

Da die Lage der Häuser und Zufahrten mit dem Bebauungsplan nicht endgültig festgelegt wird, können die Baumstandorte ebenfalls nicht genau festgelegt werden. Daher ist es notwendig diese in Grenzen variabel zu halten.

6.8 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

Der vorhandene Baumbestand trägt wesentlich zur Aufenthalts- und Lebensqualität der künftigen Wohngebiete bei und hat eine ökologische Bedeutung, z.B. als Niststätte von Brutvögeln und für das Lokalklima. Um dies dauerhaft zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Pflege der Bäume notwendig.

6.9 Für die Grünflächen und Anpflanzungen ist eine Entwicklungspflege von drei Jahren vorzusehen.

Die Festsetzung gewährleistet, dass sich die geplanten Anpflanzungen gut entwickeln und sich die oben genannten Ziele einer ökologischen Aufwertung des Wohngebietes erfüllen.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung

Stadt Neukloster, den

Der Bürgermeister