

Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnbebauung am Birkenweg“ der Stadt Neukloster

Begründung



1. Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

1. des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141),
2. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
3. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
4. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S 468)

Die Planzeichnung wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Lothar Bauer vom 10.03.1999 erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

Zur Zeit läuft das Rechtsetzungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet „Neukloster-Wariner Seengebiet“ im Landkreis Nordwestmecklenburg, das die Herauslösung der gesamten Ortslage Neukloster beinhaltet. Der Abschluss dieses Verfahrens wird nunmehr im März 2000 erwartet.

2. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3/24 sowie Teile der Flurstücke 4/1 und 3/27 in der Flur 4 der Gemarkung Neukloster mit einer Fläche von 3,1 ha. Die Flurstücksnummern haben sich während des Aufstellungsverfahrens geändert. Sie werden daher im Satzungsbeschluss nochmals aufgeführt. Der Bebauungsplan wird begrenzt durch die Bützower Straße im Norden, den Campingplatz und Teile des Birkenwegs im Südosten, die Realschule im Süden, das Rehabilitationszentrum für Blinde im Westen und Wohnbebauung im Nordwesten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nur auf einer schmalen Fläche im Nordwesten den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Neukloster. Die übrigen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 sind im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche, Campingfläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt und bedürfen eines Änderungsverfahrens. Da der Stadt nur noch wenige über einen Bebauungsplan vorbereitete Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung stehen und ein Siedlungsdruck vorhanden ist, wird der Bebauungsplan Nr. 12 im Parallelverfahren mit der 2. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

3. Darstellung des Bestandes

3.1. Beschreibung der Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Neukloster im Anschluss an eingeschossige Wohnbebauung entlang der nach Bützow führende Landesstraße L 14 (Bützower Straße) im Bereich der Ortsdurchfahrt.

Der in die Bützower Straße mündende Birkenweg dient sowohl der fußläufigen Verbindung zwischen der Bützower Straße und dem Schulbereich mit der August-Bebel-Allee als auch der äußeren und inneren Erschließung des Campingplatzes. Sperren verhindern den Durchgangsverkehr für Fahrzeuge.

Parallel zur Bützower Straße und über den Birkenweg erschlossen befindet sich ein öffentlicher, meist von Sportplatzbesuchern genutzter Parkplatz.

Die sich südlich daran anschließende Fläche erfuhr mit jeder ihrer wechselnden Nutzung eine terrassierende Geländeregulierung, die noch heute ablesbar ist. Um 1975 wurde hier ein Parkplatz zum Campingplatz angelegt und dafür ein Bodenabtrag vorgenommen. Um 1995 begannen die Bauarbeiten zur Anlage eines Tennisplatzes mit einem Bodenabtrag im Südosten und einem Bodenauftrag im Südwesten der hier beschriebenen Fläche. Der Tennisplatz blieb unvollendet.

An die zuvor beschriebene schließt sich eine birkenbestandene nach Süden geneigte Fläche an, die seit 1975 als Campingplatz genutzt wurde. Die Fläche wird von einem vom Rosenweg zum Birkenweg führenden Fußweg begrenzt. Zum Birkenweg bildet sich eine Böschung.

Die westlich der drei erläuterten Flächen befindliche Dreiecksfläche wird von der angrenzenden bzw. darauf befindlichen Wohnbebauung genutzt.

Die letzte ganz im Süden liegende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine ziemlich ebene Fläche dar. Eine dort befindliche geringfügige Senke wurde in älterer nicht mehr zu benennender Vergangenheit aufgefüllt.

Vorhandene Bebauung

Auf der Planfläche befinden sich mehrere Gebäude. Davon sind das ehemalige Wachhäuschen des Campingplatzes im Nordosten, 2 Toilettengebäude am Mittelhang, ein Nebengebäude im Süden und eine Doppelgarage am Rosenweg im Besitz der Stadt Neukloster. Die aufgeführten Gebäude sollen abgerissen werden. Die Toilettengebäude werden zur Zeit bereits abgerissen.

Die keilförmige Fläche im Nordwesten des Plangebiets wird von der angrenzenden Wohnbebauung beider Teilstraßen Am Rosenweg genutzt. Darauf stehen mehrere Gebäude, die sich im Besitz dieser Nutzer befinden. Es sind dies Teile eines Wohnhauses und Garagen. Verhandlungen, die den Gebäudeeignern die Möglichkeit einräumen das überbaute Land zu erwerben, wurden geführt. Die überbauten und Teile der unbebauten Flächen werden von den Nutzern erworben. Der Besitzer des Hundezwingers wird diesen noch im Winter 1999/2000 auf eigene Kosten umsetzen.

3.2. Beschreibung des Umfeldes

Der Birkenweg verbindet die Bützower Straße mit der August-Bebel-Allee. Östlich des Birkenweges befindet sich der nunmehr in seiner Fläche reduzierte Campingplatz mit nur wenigen eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Pult- bzw. Satteldächern. In Richtung Osten schließen sich der

Neuklostersee mit der Badeanstalt und Kleingärten sowie ausgedehnte Wälder mit hohem Erholungswert in bewegter Landschaft an.

Südwestlich der Planfläche befinden sich die Realschule der Stadt Neukloster und das Rehabilitationzentrum für Blinde. Die an die Planfläche angrenzenden Gebäude der Einrichtungen wie die Schulküche und die Lagerhalle sind eingeschossig mit einer Dachneigung von ungefähr 30°.

Im Westen schließt sich eine sehr einheitliche eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit flachgeneigten Pultdächern an.

Nördlich der Bützower Straße stehen noch die zum Teil leergezogenen zweigeschossigen Baracken. Der am 02.04.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 10 sieht eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit geringer Dachneigung vor. An dieses Gebiet schließen sich im Westen der Friedhof, im Norden ein Gewerbegebiet und Wald und im Osten der Sportplatz an.

Fußläufige Wegebeziehungen zum Stadtzentrum bestehen über den Weg entlang der Bützower Straße, den Rosenweg und die August-Bebel-Allee.

Die bestehende soziale Infrastruktur des Ortes genügt dem höheren Bedarf durch die Neuansiedlung. Dies ist im gültigen Flächennutzungsplan nachgewiesen.

Vorhandene und geplante Spiel- und Grünflächen befinden sich in ausreichender Größe in der Nähe des Plangebietes und bedürfen hier keiner Berücksichtigung.

4. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand könnte von der geplanten Maßnahme ein Bodendenkmal tangiert werden. Notwendige Handlungen hierzu vor Baubeginn und zu unvorhergesehenen Funden werden in den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan erläutert.

5. Städtebauliche Lösung

5.1. Immissionsschutz

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden zunächst alle beeinträchtigenden Faktoren beachtet. Als solche stellen sich die Lärmimmissionen aus mehreren Richtungen und die Lage im Landschaftsschutzgebiet dar.

Die überplante Fläche ist betroffen von Lärmimmissionen

1. der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 14, der Bützower Straße,
2. des nahegelegenen Sportplatzes der Stadt Neukloster,
3. der Badeanstalt,
4. dem Pausenhof der Realschule und
5. der Tischlerei auf dem Gelände des Rehabilitationszentrums für Blinde.

In einem Lärmschutzgutachten (Anlage 1) wurden die aufgeführten Immissionen untersucht. Für das konzipierte allgemeine Wohngebiet ergaben sich keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Sportplatz, Badeanstalt und Pausenhof und Tischlerei.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen von der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L14 ergaben in einem Abstand bis zu 48 m von der Bützower Straße unzulässige Beeinträchtigungen für ein allgemeines Wohngebiet mit einer Wohnnutzung in zwei Geschossen. Im Bebauungsplan ist die Wohnnutzung

jedoch ab einem Abstand von 32 m zu Fahrbahnkante der Bützower Straße vorgesehen. Um die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum bereits in dem vorgesehenen Abstand einzuhalten, wird in dem betroffenen Bereich auf die Bebauung im Obergeschoss verzichtet und entlang der Bützower Straße eine Schallschutzwand von 1 m über Straßenniveau der Bützower Straße vorgesehen.

Von dem 230 m entfernten Heizhaus werden keine Geräusche wahrgenommen. Der Mindestabstand von der Feuerungsanlage zur Wohnbebauung wird eingehalten.

Der Verdacht einer Alllast ist nicht bekannt. Dies wird auch durch das angefertigte Baugrundgutachten (Anlage 2) bestätigt.

„Die vom Bebauungsplan Nr. 12 betroffenen Flächen befinden sich noch im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin-Neukloster“. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Seengebiet Warin-Neukloster“ wird derzeit in einem Teilgebiet bearbeitet. Hierzu wurde bereits am 2. Juli 1998 das Rechtsetzungsverfahren für das Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“ eröffnet und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange inzwischen abgeschlossen. Der Abschluss des Verfahrens ist spätestens bis Ende des Jahres zu erwarten. Da mit dieser Verordnung der Landschaftsschutz für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben wird, erscheint die zusätzliche Durchführung eines Herauslösungsverfahrens parallel zum eigentlichen Rechtsschutzverfahren in Anbetracht des fortgeschrittenen Verfahrensstandes als unnötig.“ (aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur 1. Änderung des F-Plans der Stadt Neukloster vom 17.03.1999)

5.2. Straßen und Wege

Mit der geplanten Straßenanbindung wird das Prinzip der benachbarten Straßen Rosenweg und Am Rosenweg konsequent weitergeführt und auf eine Abführung des Verkehrsaufkommens der August-Bebel-Allee über den Birkenweg verzichtet.

Die Straßenführung erfolgt von der Bützower Straße im Norden über den Einmündungsbereich des Birkenweges mit beidseitigen Gehwegen, wovon der eine Gehweg am Wohngebiet endet und der andere weiter den Birkenweg begleitet. Vom Birkenweg biegt die Planstraße A im rechten Winkel im Mischverkehr und somit ohne gesonderten Gehweg in die geplante Wohnbebauung ein und verläuft nach einer weiteren Kurve fast mittig durch das Gelände und dann als Ringstraße im Süden der Planfläche. Fußwegeverbindungen bestehen von dieser Straßenführung zum Rosenweg und über die Planstraße B zum Birkenweg. Die Planstraße B muß die Zufahrt von Löschfahrzeugen vom Birkenweg in das Plangebiet sichern.

Zum Rosenweg wird die Möglichkeit einer späteren Straßenanbindung gesichert. Die Straßenbreiten und Krümmungsradien gestatten eine bequeme Nutzung der Verkehrsfläche.

Mit dieser Verkehrslösung bleiben die bestehenden Funktionen des Birkenweges als Hauptfußwegebeziehung zwischen den Schulen, Sportplätzen und dem Waldstadion, als Erschließungsweg des Zeltplatzes sowie als beliebter Spazierweg ungestört erhalten. Ebenfalls bleibt die ruhige Wohnlage des Rosenweges erhalten. Zudem wird mit dieser Entscheidung die wirtschaftlichste Erschließungsvariante gewählt. Die einzige Schwierigkeit besteht bei dieser Lösung in der Überwindung der durch den Bodenabtrag entstandene Böschungen, die jedoch mit einer Bodenauffüllung im WA7 überwunden werden kann.

Die Zuwegung des WA10 wird über die Planstraße C gesichert.

Parkmöglichkeiten für Besucher bestehen sowohl auf den Planstraßen als auch auf dem öffentlichen Parkplatz neben der Bützower Straße und sind damit in ausreichender Anzahl vorhanden.

Über die Nutzung als Besucherparkplatz hinaus wird mit letzterer Fläche der Parkplatzbedarf bei den selteneren Großveranstaltungen auf dem Sportplatz abgesichert. Für die normale Sportplatznutzung sind im Bebauungsplan Nr. 10 ausreichend Stellflächen ausgewiesen.

5.3. Wohnbebauung, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen

Die Wohnbebauung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in der abweichend vom § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, da diese Funktionen zum einen zu flächenaufwendig sind und zum anderen im Ort an anderer Stelle in ausreichender Größe bestehen.

Die Grundflächenzahl GRZ wird so ausgewiesen, daß in den um 550 m² großen Grundstücken bauliche Anlagen um 220 m² und in den um 800m² großen solche um 250 m² möglich sind. Beachtet wird dabei, dass die Stellflächen und Garagen und deren Zufahrt die Grundflächenzahl um 50 % erhöhen kann.

Im Punkt 3.1. des Textes (Teil B) wird als Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe mit dem dem Grundstück zugewandten Bordstein der geplanten Straße definiert. Dieser ist als feststehender Bezugspunkt möglich da die Stadt Neukloster als Erschließungsträger die geplante Straße vor der Wohnbebauung erstellt.

Vorgeschlagen werden Grundstücksgrößen in einer Mischung von ungefähr 470 m² bis 1050 m².

Darüber hinaus sieht die Gemeinde zur geordneten Gestaltung des Wohngebietes örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Bauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (BauO M) vor.

Zumeist sind die Wohngebäude eingeschossig mit Steildach in massiver Bauweise vorgesehen. Der Abstand zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung ist so groß, dass eine andere Bauform gewählt werden kann. Lediglich eine Häuserreihe im nördlichen Abschluss des allgemeinen Wohngebietes wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung der Straßen Am Rosenweg eingeschossig mit flachem Dach festgesetzt. Die kleine Häusergruppe im südlichen Straßenring ist Holzhäusern vorbehalten. Damit wurde eine Trennung von Holz-, und steinsichtigen Gebäuden vorgenommen und Interessenten an flachgeneigten Wohnhäusern eine Möglichkeit eröffnet.

Mit der Festsetzung der Baulinien und der Hauptfistrichtung werden sowohl die Straßenräume gestaltet als auch den Bauherren größere Sicherheiten zum Standort des Nachbarhauses gewährleistet als dies mit einer Baugrenze allein möglich ist. Auch die Flächenbeschränkung der Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen dient dazu, die Betroffenheit der Grundstücksnachbarn zu beschränken.

Insbesondere mit der Festsetzung der Baulinie in Verbindung mit den Festsetzungen zur Hauptfistrichtung und der Beschränkung der Dachneigung wird der zumeist gekrümmte Straßenverlauf baulich-räumlich gefasst und ein spannungsreicher und interessanter öffentlicher Raum im Wohngebiet entwickelt. Festsetzungen zur Einfriedung und zur Vorgartengestaltung können in dem baulich gefassten Raum vernachlässigt werden.

6. Eingriffe in den Naturhaushalt, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1. Bestand

- Relief, Landschaftsbild

Wie das gesamte Stadtgebiet von Neukloster liegt auch das Planungsgebiet im Sanderbereich der Pommerschen Randlage der Weichseleiszeit und zwar am Südosthang des Hügels, der sich zum See neigt. Der höchste Punkt liegt auf der Nordwestseite des Planungsgebietes auf der Böschung entlang der Bützower Straße mit einer Höhe von 44,41 m ü.NN. und der tiefste Punkt liegt gegenüber im Südosten am Birkenweg mit 37,5 m ü.NN. Die Höhendifferenz beträgt somit 6,91 m. Der niedrigste Punkt des Planungsgebietes liegt noch 12,05 m über dem Spiegel des Neuklostersees. Im nördlichen Bereich ist durch Abgrabungen eine ebene Tennisplatzfläche erzeugt worden. Eine alte Wegetrasse hat Böschungen gebildet. Auf der übrigen Fläche ist das natürliche Relief vorhanden.

Das Planungsgebiet ist nach allen Seiten von dichtem Großgrün umgeben, so daß auch von den Dachgeschossen der Eigenheime der Ausblick auf den See verwehrt sein wird.

- Wasser, Boden, Luft

Bis mindestens 5 m Mächtigkeit steht oberflächlich Sand, zum Teil auch Kiesbraunerde an. Das anfallende Oberflächenwasser versickert ungehindert auf allen Flächen. Das Planungsgebiet ist durch reichen Baumbewuchs auf der Fläche und auf den benachbarten Flächen windgeschützt.

- Nutzung und Vegetation

Im Nordwesten wird der Bereich von der Grenze bis zum Kiesweg und dessen gradliniger Verlängerung von den angrenzenden Grundstückseigentümern als Garten, Zuwegung, Wäschetrockenplatz und Stellflächen genutzt. Die gesamte übrige Fläche war bis 1990 Campingplatz mit Tennisplatz im nördlichen Bereich und wird seitdem nicht mehr genutzt. Der Parkplatz an der Bützower Straße wird bei Großveranstaltungen auf dem gegenüberliegenden Sportplatz und gelegentlich auch von Touristen genutzt.

Auf den Flächen mit Wohngrundstücksnutzung gibt es neben Rasen und Nutzgartenflächen eine Fliederhecke, ein Brombeergebüsch, eine Hecke aus überwiegend Sanddorn, darunter Kartoffelrose und mehrere Bäume der Arten Lärche, Birke und Kiefer. Auf der Böschung östlich des Weges entlang der Gärten gibt es ein flächiges Sanddorngebüsch und unregelmäßig Bäume der Arten Pappel, Birke und Kiefer. Der Weg selbst ist unbefestigt, jedoch durch intensive Nutzung ohne Bewuchs. Entlang der Bützower Straße setzt sich östlich des Weges die Fliederhecke fort. Am Birkenweg östlich des Planungsgebietes stehen noch einige alte Birken der Allee, die dem Weg den Namen gab. Im Eingangsbereich zum Tennisplatz ist eine dichte Hecke aus Ilex und Latschenkiefer, unterwachsen von Holunder. Eine Grünanlage mit Lebensbäumen in einer Rasenfläche schließt sich an. Im weiteren Böschungsbereich, der nur zum Teil zum Planungsgebiet gehört, wachsen unter den wenigen alten Birken Feldahorn, Eichen, Weißdorn und Schlehen auf und bilden unregelmäßig dichte Gebüsch. Im südöstlichen Bereich bildet eine ca. 6 m hohe und dichte Mirabellenhecke die räumliche Begrenzung des Straßenraumes auf der Seite des Planungsgebietes. Der Parkplatz im Norden ist nicht befestigt. Im vorderen, oft benutzten Bereich ist der Grasbewuchs zurückgedrängt; im westlichen Bereich, der seltener benutzt wird, ist Trittrasen. Der mit Tennenbelag befestigte Tennisplatz zeigt erste Zeichen der Besiedelung, muß jedoch noch als Kiesfläche angesprochen werden. Südlich des Tennisplatzes steht am Hang eine dicht gepflanzte Fichtenreihe, in der bereits Eichen, Kiefern und Birken aufwachsen.

Auf der südlich anschließenden Fläche formen unregelmäßige Gruppen und Einzelbäume von Birken Reihen, die vermutlich mit dem Zweck angepflanzt worden waren, die Reihen der Zelte zu ordnen und

zu gliedern. An den Toilettenbaracken steht eine Pappel. Ein Weg, mit Pflaster bis zu den Toiletten befestigt, dann unbefestigt mit Trittrasen, begrenzt die Fläche. Südlich des Weges sind die gliedern- den Bäume auch in Reihen angepflanzt, jedoch mit größeren Abständen und in verschiedenen Arten, es sind Kastanien, Mirabellen, Eschen, Ebereschen, Spitzahorn, Linden und Rotblättriger Bergahorn. Am Rasenweg steht eine Pappel. Auf der gesamten nun nicht mehr genutzten Fläche des Camping- platzes stockt Siedlungsbrache.

- Erholungsgepflogenheiten

Ein Spazierweg von der Stadt zum Uferweg des Sees und weiter zur Badeanstalt quert das Pla- nungsgebiet.

- Schutzobjekte

Das Gebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin-Neukloster“. Die Herauslösung des Stadtgebietes von Neukloster ist bereits beantragt.

6.2. Eingriffsbestimmung

Bisher bestehen die Grundflächen vorwiegend aus Naturflächen. Der Anteil an versiegelten Flächen ist gering. Mit der Ausführung des Bebauungsplanes ändern sich Gestalt und Nutzung der Grundflä- che. Es wird ein Parkplatz und eine Erschließungsstraße gebaut (4.232,9 m²). Für 10.923, 4 m² priva- ter Grundstücksfläche ist die Grundflächenzahl mit 0,3, - für 13.953,9 m² mit 0,25 festgesetzt.

Da zu erwarten ist, dass die zulässige Versiegelung ausgeschöpft wird, werden 10.148,3 m² für Dach- flächen von Wohnhäusern und Garagen, Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen und Wäschetrocken- plätze versiegelt werden. Die übrige Fläche wird als Nutzgärten und Zier-/Erholungsgärten eine neue Naturflächenfunktion erhalten.

Diese Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Fläche hat eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zur Folge. Boden wird vernichtet und der Raum für Bodenbildung eingeschränkt; die Fläche des Oberflächenwassereintrages wird verringert, der Wasserabfluss beschleunigt und damit Wasser zur Grundwasserbildung entzogen, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird verringert. Von den vorhandenen 156 Bäumen werden 80 erhalten und 76 müssen gerodet werden.

6.3. Maßnahmen von Eingriffsminderung und Ausgleich

- Maßnahmen der Eingriffsminderung

- Der beim Bau der Straße anfallende Aushub wird im Bereich des Tennisplatzes verfüllt, um wieder eine gefällige Neigung des Hanges zu erreichen.
- Die Wegeverbindung vom Stadtinnern zum See wird erhalten.
- Die bebaubaren Flächen werden so angeordnet, dass einige Bäume und ein Teil der Fichtenhe- cke und ein Teil der Sanddornhecken erhalten werden. Weiterhin werden die Fliederhecken und die Hecke an der Böschung des Birkenweges und die Mirabellenhecke erhalten.
- Der Eingriff in das Wasserregime soll gemindert werden, indem festgesetzt wird, dass die Ober- flächenwasser der privaten Grundstücke am Ort versickert werden.
- Für den Parkplatz wird festgesetzt, dass er unbefestigt bleibt und mit Bäumen und Sträuchern begrünt wird.

- Maßnahmen des Ausgleichs

Der Ausgleich ist innerhalb des Bebauungsgebietes nicht möglich. Die Stadt beabsichtigt, auf einer

im Nordwesten, ebenfalls am Stadtrand, östlich der Straße nach Nevern gelegenen Fläche eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es sind die Teilflächen aus 19/3 und 20/15 der Flur 6 und die Fläche 111/1 aus der Flur 7 der Stadt Neukloster mit einer Gesamtfläche von 17.000 m² dafür vorgesehen.

Bestandsbeschreibung dieser Fläche: Die Fläche wird im Norden von der stillgelegten Werkbahnlinie, im Westen von der Straße nach Nevern und im Süden und Osten von Gärten und schmalen Äckern begrenzt. Vor 1990 wurde die Fläche als Schweinemastanlage einschließlich ihrer Freiflächen genutzt. Die Gebäude sind einschließlich der Fundamente entfernt. Ein Oberbodenlager muß noch eingeebnet werden. Es steht bindiger Boden an; darauf stockt niedrige Ruderalflora, - Steinklee, Beifuß, Distel.

Als Ausgleich für den Eingriff durch die Bebauung am Birkenweg soll parallel zu den Gleisen eine 50 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Die Sträucher werden jeweils im 10 m breiten Randstreifen angeordnet. Straucharten sind Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Hundsrose und Zaubrose, Holzbirne und Holzapfel werden in der Strauchqualität zugefügt. Im Mittelstreifen werden Bäume in Heisterqualität angepflanzt. Am Übergang von Sträuchern zu Bäumen werden zwei Reihen Vogelkirschen und Eichen in Hochstammqualität eingefügt. Weitere Baumarten sind Bergahorn, Hainbuche, Buche und Birke.

6.4. Ausgleichsbilanz

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

[Flächenangabe in Klammern bedeutet = überschränkte Fläche durch Einzelbaum]

Bewertung vor dem Eingriff

Position	Nutzungstyp	Menge in m ²	Punkte	Summe
02100	Hecke	1188	36	42.768
09120	Niedrigwüchsige Siedlungsbrache	22645,4	23	520.844
10510/20	Pflaster/Beton	694	3	2.082
10530	Kieswege/Kiesflächen	2334	6	14.004
10610	Bewachsener Feldweg	894	21	18.774
10715	Dachflächen mit Regenwasserversickerung	302	6	1.812
11212	Nutzgärten (Obst)	564	19	10.716
11221	Gärten, strukturarm	564	14	7.896
11221	Grünanlage	420	14	5.880
11223	Gärten mit hohem Anteil Ziergehölze	565	20	11.300
Summe:		30.170,4		636.076

Baumbestand

- alle Bäume sind gesund und erhaltenswert

Art	Stammdurchmesser	Stückzahl
Pappel	15-20	6
Pappel	30	2
Pappel	50	2
Kastanie	10-15	2
Kastanie	20	1
Eberesche	10-15	2
Eberesche	20	3
Spitzahorn	15	4
Spitzahorn	20	2
Mirabellen	20	32
Esche	15	1
Esche	20	1
Roteiche	50	1
Bergahorn	10-15	3
Linde	20	4
Linde	30	2
Kiefer	10-20	9
Kiefer	30	2
Kiefer	40	1
Lärche	15	1
Lärche	30	1
Birke	10-15	8
Birke	30-40	63
Birke	50	2
Birke	70	1
Gesamt :		156

Bewertung nach dem Eingriff

Position	Nutzungstyp	Menge in m ²	Punkte	Summe
<i>Öffentliche Grünfläche, 1.060,2 m²</i>				
02400	Hecke, heimisch, erhalten	372	36	13.392
02400	Hecke, heimisch, Neuanlage	240	27	6.480
02800	Hecke, Ziergehölz, Neuanlage	448,2	23	10.309
04110	14 Einzelbäume, heimisch, je 20 m ²	(280)	31	8.680
<i>Verkehrsflächen, 4.272,9 m²</i>				
02400	Hecke, heimisch, Neuanlage	100	27	2.700
04110	16 Einzelbäume, heimisch, je 20 m ²	(320)	31	9.920
10510/20	Pflaster/Beton	3.100,7	3	9.302
10530	Kieswege/Kiesflächen	1070,2	6	6.421
<i>Versorgungsfläche 30 m²</i>				
10530	Pflaster mit Regenwasserversickerung	30	6	180
<i>Private Grundstücke, 24.807,3 m²</i>				
02400	Hecke, erhalten	508	36	18.288
10710	Dachflächen, Hof, Terrassen, mit Regenversickerung	9.421,3	6	56.528
11212	Nutzgärten	7.434	19	141.246
11221	Strukturarme Gärten mit hohem Ziergehölzanteil	7.434	20	148.680
Summe:				432.126
Bestand:				636.076
Differenz zum Bestand:				- 203.950

Ausgleichsbedarf für zu fällende Bäume

Art	Stamm- durchmesser	Stück- zahl - Bestand	davon erhalten	davon fällen- und roden	Ausgleichs- bedarf je Baum	Ausgleichs- bedarf
Pappel	15-20	6	-	6	1	6
Pappel	30	2	-	2	3	6
Pappel	50	2	-	2	3	6
Kastanie	10-15	2	1	1	1	1
Kastanie	20	1	-	1	2	2
Eberesche	10-15	2	-	2	1	2
Eberesche	20	3	3	-	-	-
Spitzahorn	15	4	4	-	1	1
Spitzahorn	20	2	1	1	2	2
Mirabellen	20	32	32	-	-	-
Esche	15	1	1	-	-	-
Esche	20	1	-	1	2	2
Roteiche	50	1	1	-	-	-
Bergahorn	10-15	3	3	-	-	-
Linde	20	4	4	-	-	-
Linde	30	2	-	2	3	6
Kiefer	15-20	9	4	5	1	5
Kiefer	30	2	2	-	-	-
Kiefer	40	1	1	-	-	-
Lärche	15	1	1	-	-	-
Lärche	30	1	1	-	-	-
Birke	10-15	8	3	5	1	5
Birke	30-40	63	17	46	3	138
Birke	50	2	-	2	3	6
Birke	70	1	1	-	-	-
Gesamt :		156	80	76	-	188

Ausgleichsbedarf in Punkten gemäß der Hessischen Methode ist gleich:

$$188 \text{ Bäume} \times 20 \text{ m}^2 \times 33 \text{ Punkte} = 124.080$$

Punkte

Ausgleichsbedarf gesamt:

Ausgleichsbedarf für Flächeninanspruchnahme: 203.950 Punkte

Ausgleichsbedarf für Baumfällungen: 124.080 Punkte

328.030 Punkte

Ausgleich

Bewertung der Fläche vor der Pflanzung

Position	Nutzungstyp	Menge in m ²	Punkte	Summe
09120	Niedrigwüchsige Siedlungsbrache	17.000	23	391.000

Bewertung der Fläche nach der Pflanzung

Position	Nutzungstyp	Menge in m ²	Punkte	Summe
02400	Hecke, heimisch, Neuanlage	6.800	27	183.600
09120	Niedrigwüchsige Siedlungsbrache erhalten	10.200	23	234.600
04210	168 Bäume, heimisch, 16-18, je 20 m ²	(3360)	33	110.880
04210	647 Bäume, heimisch, Heister, je 9 m ²	(5823)	33	192.159
Summe:				721.239
Abzüglich der Bewertung vor der Pflanzung				- 391000
Ausgleichsbetrag:				330.239

Mit der Realisierung der eingriffsminimierenden Festsetzungen und den Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

7. Erschließung

7.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird im Punkt 5.2. Straßen- und Wegeführung umfassend erörtert.

Die neue Bebauung löst keine Forderungen neuer Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs aus.

Die Planstraße A wird vor Errichten der Wohnbebauung fertiggestellt und sichert somit die Bezugsbasis der festgesetzten maximalen Traufhöhen.

7.2. Wasserversorgung

Südlich der Bützower Straße verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch das allgemeine Wohngebiet WA10 und die angrenzende Grünfläche die Wasserversorgungsleitung DN 100 AZ. Diese führt, die Bützower Straße durchörternd, in die Grünfläche nördlich der Bützower Straße, wo sie parallel zur Straße weiter in östliche Richtung verläuft. Hier besteht über den Birkenweg Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen an die Wasserversorgungsleitung DN 100 in der Straße „Am Rosenweg“ sowie an die Wasserversorgungsleitung DN 100 in der Einmündung des Campingplatzes in die August-Bebel-Allee. Die aufgeführten Leitungen befinden sich alle im öffentlichen Bereich.

Das Wasserversorgungsnetz ist als Ringnetz auszubilden.

7.3. Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nur zum Zwecke der Erstbrandbekämpfung möglich und somit nicht ausreichend. Die Entfernung vom Neuklostersee bis zum Ende der geplanten Wohnbebauung beträgt maximal 300 Meter. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Forderungen des Bandschutzes zu erfüllen. Der See beinhaltet die notwendige Wassermenge von

96 m³/h für 2 Stunden und gestattet eine ungehinderte Zufahrt zu mehreren Entnahmestellen. Der Fußweg zwischen dem Birkenweg und der Planstraße A wird für die Feuerwehr befahrbar gestaltet.

Als Erstbrandbekämpfung besitzt die Stadt Neukloster weiterhin ein Tanklöschfahrzeug, das Amt Neukloster insgesamt drei. Diese stellen zusammen die schnellste Form der Löschwasserbereitstellung dar.

7.4. Schmutzwasserentsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen 2 gemeindliche Schmutzwasserkanäle DN 200 Stz. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 die Bützower Straße querend führt der erste Schmutzwasserkanal den Birkenweg entlang zur August-Bebel-Allee und weiter zur Kläranlage. Vom Rosenweg führt der zweite Schmutzwasserkanal über die Planstraßen A und B zum Birkenweg und leitet dort in den ersten ein. Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung wird in diese Anlagen im freien Gefälle entsorgt.

7.5. Niederschlagswasserentsorgung, Vorflut

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern. Auf Grund des kiessandigen Untergrundes ist eine gute Versickerungsmöglichkeit auf den geplanten Grundstücken gegeben. Auch das Niederschlagswasser der Straßen wird über Rigolen im öffentlichen Raum vollständig versickert. Dies ist möglich, da das anfallende Niederschlagswasser aufgrund des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens von wesentlich weniger als 2000 Fahrzeuge (DTV) als gering verschmutzt eingestuft werden kann und die Bodenproben in der Tiefe von 1,5 m kein oberflächennahes Grundwasser aufwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem übergeordneten Wassereinzugsgebiet Brüeler Bach zuzuordnen.

7.6. Elektroenergieversorgung

Durch den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans führt ein Mittelspannungserdkabel NAH kBA 3x 120/20 kV der e.dis Energie Nord AG. Es wird in die öffentliche Verkehrsfläche umverlegt.

Entlang der nordwestlichen Bebauungsplangrenze verlaufen zwei Niederspannungserdkabel NAYY J4 x 120/1kV im allgemeinen Wohngebiet. Für beide werden Leitungsrechte festgesetzt.

Nicht mehr benötigte Niederspannungskabel zur Versorgung des ehemaligen Campingplatzes werden entfernt.

7.7. Wärmeversorgung

Die vorhandene Fernheizungsunterflurleitung führt von der Realschule kommend durch das allgemeine Wohngebiet WA5 zum Rosenweg. Eine Versorgung mit Fernwärme ist möglich.

7.8. Gasversorgung

Im Plangebiet besteht eine Niederdruckgasleitung DN 100 St östlich des Flurstücks 11/3 an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs im vorgesehen allgemeinen Wohngebiet. Nahe des Plangeltungsbereichs verläuft in der Straße Am Rosenweg eine Niederdruckgasleitung DN 100 PVC.

Die Wärmeversorgung der geplanten Wohnbebauung ist mit Erdgas vorgesehen. Ein konkretes Angebot der HGW HANSE GAS GmbH liegt vor.

7.9. Telekommunikation

Das bestehende Telefonfreileitungskabel behindert zum Teil die geplante Bebauung und muss dort umverlegt werden. Die fernmeldetechnische Erschließung der geplanten Bebauung ist gesichert.

7.10. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt über den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

9. Leitungsrechte

Im vorgesehen allgemeinen Wohngebiet WA 5 befindet sich eine erdverlegte Leitung der Fernwärmeversorgung des Zweckverbandes Wismar. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA10 liegen Niederspannungserdkabel der e-dis. Im allgemeinen Wohngebiet WA10 befindet sich eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wismar. Für diese Anlagen werden Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

10. Eigentum, bodenordnende Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen

Die Stadt Neukloster ist Eigentümer der gesamten überplanten Fläche.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Neukloster durchgeführt.

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Stadt Neukloster keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

In den Bebauungsplan aufgenommen sind textliche Hinweise zur Behandlung unvermutet auftretender Auffälligkeiten bei Erdarbeiten, wie unnatürliche Verfärbung oder Gerüche des Bodens.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	30.045 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	24.675 m ²
Grünfläche:	1.160 m ²
Versorgungsfläche	30 m ²
Straßenverkehrsfläche:	4.180 m ²
davon Parkplatz:	1.032 m ²

Gebilligt am 13.12.1999

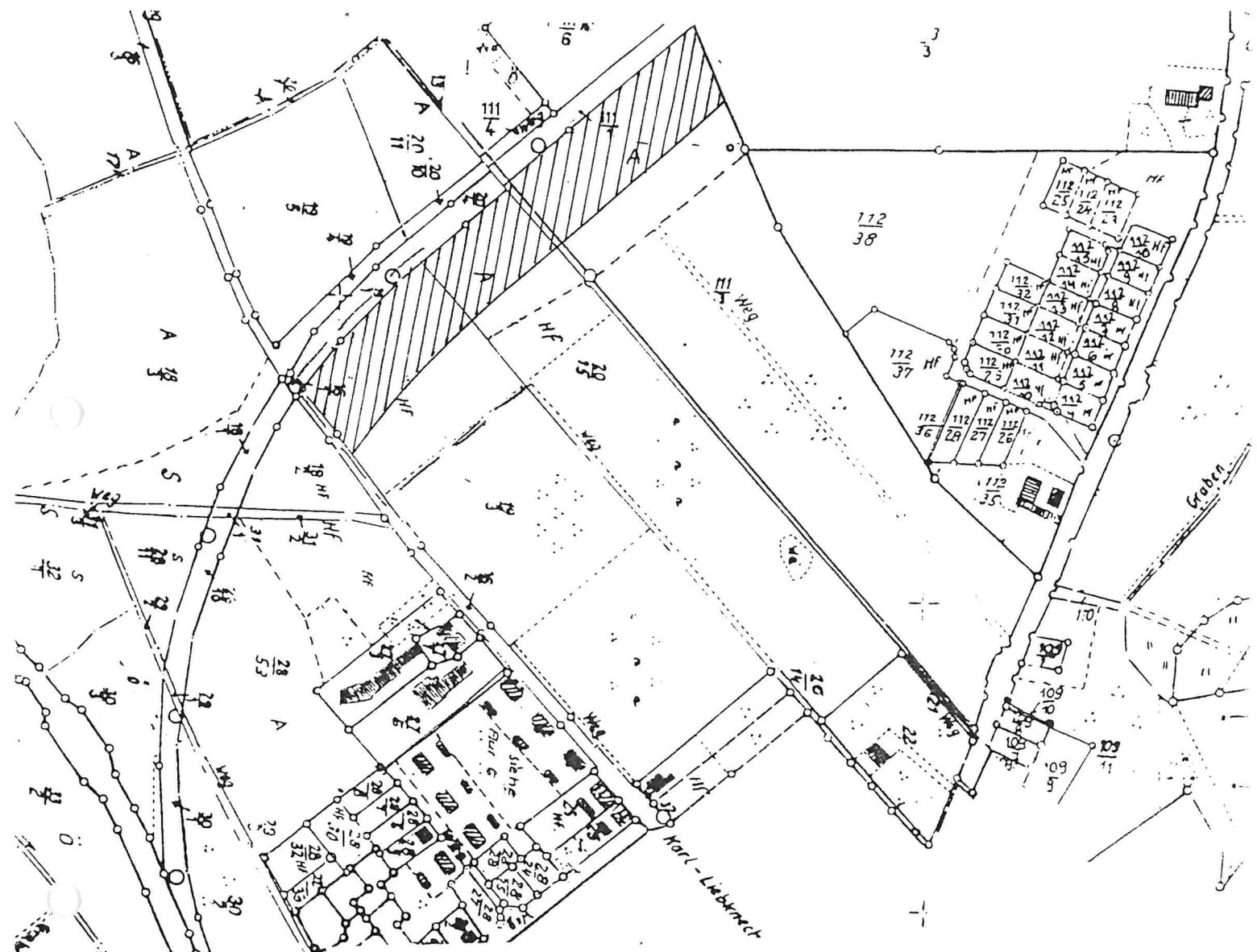
Geändert am 05.04.2000

In Kraft getreten am 08.04.2000

Neukloster, den 10.04.2000



Becker, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 12 Wohnbebauung am Birkenweg der Stadt Neukloster

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplans: 1,7 ha (50mx340m) Hecke an der Bergstraße auf Teilen der Flurstücke 19/3 und 20/15 in der Flur 6 sowie des Flurstücks 111/1 in der Flur 7

Lageplan 1:4000 November 1999