



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

STADT NEUKLOSTER

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“

begrenzt durch die Burgstraße (ehemals Sandstraße) im Süden, die Rudolf-Breitscheid-Straße im Osten, den ehemaligen Verbrauchermarktbereich im Westen und Wohnbebauung mit Hausgärten im Norden, umfassend die Flurstücke 147/4, 147/5, 147/6, 148, 149/2, 150/2 und 154/9 der Flur 3, Gemarkung Neukloster

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

03.12.2018

Stadt Neukloster

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung	4
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	4
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	4
2.2 Örtliche Bauvorschriften.....	6
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	7
2.4 Flächenbilanz.....	7
3. Ver- und Entsorgung	7
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3 Energieversorgung.....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	9
3.5 Telekommunikation.....	9
4. Immissionsschutz	9
5. Umweltbelange	10
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	10
5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	10
5.3 Erfassung der Biotoptypen.....	12
5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung	13
5.5 Hinweise	16
6. Sonstiges	16

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Stadt die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat am 05.03.2018 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ beschlossen. Die Aufstellung der 4. Änderung erfolgt entsprechend den Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Sandstraße“ ist seit dem 21.07.2007 rechtskräftig und hat seitdem drei vereinfachte Änderungen erfahren:

1. Änderung: Ausgliederung eines WA 5 aus dem WA 3, um die Festsetzungen in diesem Bereich zu ändern, Rechtskraft am 19.06.2013
2. Änderung: nur Aufstellungsbeschluss vom 11.03.2013
3. Änderung: Änderung der Festsetzungen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Feuerwehrgebäudes, Rechtskraft am 08.08.2015

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Allgemeinen Wohngebiete (WA) 3, 4 und 5 des Bebauungsplanes Nr. 19 i.d.F. der 3. Änderung und somit einen Teilbereich des Ursprungsplanes. Das Planungsziel der 4. Änderung besteht für das östliche Flurstück (WA 4) in der Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Erweiterung der Baugrenzen, um eine Bebauung in Anpassung an die benachbarten Grundstücke in der Rudolf-Breitscheid-Straße zu gewährleisten. Mit der Schließung der Baulücke auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück wird die städtebauliche Situation in diesem Bereich der Altstadt aufgewertet. Die Festsetzungen für die bereits zum Teil bebauten Flurstücke entlang der Burgstraße (WA 3) sollen vereinheitlicht werden. Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Geltungsbereiches der 4. Änderung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten.

Im Rahmen der Planung werden die Belange des Naturschutzes geprüft und in den Umweltbelangen in der Begründung dargestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt mit etwa 1350 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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden keine Vorhaben vorbereitet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Damit werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 i.d.F. der 3. Änderung gelten unverändert fort. Der Festsetzungskatalog richtet sich nach den Festsetzungen der Ursprungsplanung.

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat am 03.09.2018 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Dazu lagen der Plan und die Begründung des Entwurfes vom 18.09. bis zum 19.10.2018 im Amt Neukloster-Warin aus. Parallel dazu wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen im WA 4 vorgenommen.

- In der Planzeichnung wurde in dem Baufeld die Firstrichtung ergänzt, die auch in der Nachbarbebauung der R.-Breitscheid-Straße vorhanden ist.
- Die Festsetzung einer Baulinie als südliche Begrenzung des Baufeldes wurde nicht als städtebaulich notwendig eingeschätzt und durch die Festsetzung einer Baugrenze ersetzt.

Weitere wesentliche Änderungen wurden nicht vorgenommen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2018
Lage des Geltungsbereiches anhand der Flurstücksgrenzen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha befindet sich nördlich des Neumarktes am Rande des Zentrums von Neukloster. Mit dem Ursprungsplan wurden die Flurstücke auf beiden Seiten der Burgstraße (ehemals Sandstraße) überplant. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst einen Teilbereich auf der nördlichen Seite der Burgstraße in Richtung Rudolf-Breitscheid-Straße.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das entspricht den Planungsabsichten der Stadt und somit kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Als Plangrundlagen werden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer/Siwiek, Wismar, vom 05.07.2018 im Maßstab 1:750; die topographische Karte und das Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2018, sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 im Geltungsbereich befinden sich zum Teil in Privateigentum und zum Teil im Eigentum der Stadt. Die Kosten für die Planung werden anteilig sowohl privat als auch von der Stadt getragen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst einen Teilbereich der Ursprungsplanung i.d.F. der 3. Änderung nördlich der Burgstraße. In der 4. Änderung werden der Geltungsbereich der 1. Änderung und das östlich daran angrenzende Flurstück überplant. Die 2. und 3. Änderung betrafen diesen Geltungsbereich nicht.

Allgemeines Wohngebiet (WA 3)

In der 1. Änderung wurde aus dem WA 3 eine Teilfläche ausgegliedert und als WA 5 festgesetzt. In diesem wurden u. a. die Grundflächenzahl (GRZ), die Baugrenzen sowie die Dachform und -neigung derart geändert, dass eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes möglich wurde. Seit Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung im

Jahr 2013 wurden in dem Geltungsbereich zwei Einfamilienhäuser errichtet. Das östlich gelegene städtische Grundstück ist noch unbebaut. Hier befand sich in dem östlichen Bereich an der Burgstraße eine Trafostation, die mittlerweile abgebaut worden ist. Dafür wurde an der westlichen Grundstücksgrenze an der Straße eine moderne Trafostation errichtet.

In der 4. Änderung sollen nun die Festsetzungen der WA 3 und WA 5 aus Gründen der Gleichbehandlung angeglichen werden. Somit entfällt die Notwendigkeit von zwei WA und es werden das WA 3 und das WA 5 wieder zu einem WA 3 mit gleichen Festsetzungen bzgl. der GRZ und der Baugrenzen zusammengefasst. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bleiben gleich.

- Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die Baugrenze im WA 3 der 1. Änderung wird wie im WA 5 der 1. Änderung um 6,3 m in Richtung Norden verschoben. Damit ist in dem neu entstandenen WA 3 der 4. Änderung die Baugrenze einheitlich.
- Die Dachneigung für die Hauptdächer wird wie in der 1. Änderung mit 25° bis 50° festgesetzt und die Dachform entsprechend dem Bestand konkretisiert, d. h. es sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Die Festsetzung für die Dächer der Nebengebäude wird dahingehend geändert, dass die Dachform und -neigung der Hauptdächer sowie Flachdächer zulässig sind. Die festgesetzte Firstrichtung wird aufgehoben.

Allgemeines Wohngebiet (WA 4)

Das östliche Grundstück im Kreuzungsbereich Rudolf-Breitscheid-Straße/Burgstraße ist das WA 4 im Ursprungsplan und hat seitdem keine Änderungen erfahren. Seit der Planaufstellung im Jahr 2007 hat auf diesem Grundstück keine Bebauung stattgefunden. Die derzeitigen Bebauungsabsichten sehen eine größere Ausnutzung des Grundstückes entsprechend der verdichteten städtischen Bebauung in der benachbarten Umgebung vor. Es ist ein Bauvorhaben geplant, das sich hinsichtlich der Kubatur und Nutzung des Gebäudes an der vorhandenen Bebauung in der Rudolf-Breitscheid-Straße orientiert. Dies erfordert die Änderung der Festsetzungen bzgl. GRZ, Baugrenzen, Anzahl der Wohnungen und Vollgeschosse sowie zu Dachform- und Dachneigung.

- Die Baugrenzen werden erweitert. Das Baufeld hat damit eine Größe von ca. 15 x 19 m² und einen Abstand zur nördlich anschließenden Bebauung von 3,00 m. Das Gebäude auf dem nördlich angrenzenden Flurstück hat einen Abstand von 2,79 m zur südlichen Grundstücksgrenze und unterschreitet damit die Mindestabstandsfläche um 0,21 m. Die Klärung dieses Sachverhaltes ist in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären. Östlich grenzt das Baufeld mit der Festsetzung einer Baulinie an die öffentliche Verkehrsfläche der Rudolf-Breitscheid-Straße.
- Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf vier erhöht.
- Die GRZ wird auf 0,4 erhöht. Auf Grund der vier zulässigen Wohnungen und dem damit verbundenen Stellplatzbedarf ist die Überschreitung der GRZ bis 0,75 für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der GRZ 0,4 plus 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

- Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 4,5 m erhöht und es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.
- Die Dachneigung für die Hauptdächer beträgt wie im WA 3 25° bis 50° und es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Festsetzung für die Dächer der Nebengebäude wird dahingehend geändert, dass die Dachform und -neigung der Hauptdächer sowie Flachdächer zulässig sind. Die festgesetzte Firstrichtung wird aufgehoben.



Blick auf das WA 3 und 4 von Südwesten (aus der Burgstraße in Richtung Rudolf-Breitscheid-Straße)



Blick auf die vorhandene Bebauung und das Plangebiet entlang der Burgstraße (WA 3) und auf das WA 4 von Osten



Blick in die Rudolf-Breitscheid-Straße von Norden



Blick in die Rudolf-Breitscheid-Straße von Süden

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der geplanten Bebauung an die örtlichen Verhältnisse in Neukloster, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

In der 1. Änderung wurde die Dachneigung für das WA 3 und WA 5 auf 25° bis 50° geändert. Das gilt weiterhin fort für das in der 4. Änderung zusammengefasste WA 3

und wird in dem WA 4 neu festgesetzt. Als Dachformen sind im WA 3 Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer und im WA 4 Sattel- und Krüppelwalmdächer, wie in der Rudolf-Breitscheid-Straße vorhanden, zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen aus dem Ursprungsplan i.d.F. der 3. Änderung für den Änderungsbereich gelten unverändert fort und werden übernommen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich an der Burgstraße (ehemals Sandstraße) und der Rudolf-Breitscheid-Straße und wird über diese öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen.

Es wird festgesetzt, dass die GRZ in dem WA 4 für Zufahrten und Stellplätze bis 0,75 erhöht werden darf. Dies wird durch die zulässige Anzahl von vier Wohnungen und dem damit verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf begründet. In den benachbarten Mehrfamilienhäusern der Rudolf-Breitscheid-Straße stellt sich die Situation bzgl. der Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksflächen ähnlich dar.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 beträgt ca. 0,3 ha. Die Flächennutzung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	2730
Allgemeines Wohngebiet WA 4	640
Summe	3370

3. Ver- und Entsorgung

Die künftige Bebauung im WA 3 und 4 kann über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen mit erschlossen werden. Die Grundstücksanschlüsse sind bis auf das noch unbebaute Grundstück in dem WA 3 neu herzustellen.

Die beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen sollen frühzeitig an der Ausführungsplanung beteiligt werden, um die gleichzeitige Einbringung der Leitungen gewährleisten zu können. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei allen Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Die vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßen, die an das Plangebiet grenzen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung OW III „Warnow-Rostock“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Beschluss Nr. 64-14/76 und 54-15/80) zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist für die gesamte Stadt Neukloster über einen Vertrag zwischen der Stadt Neukloster und dem Zweckverband Wismar gesichert. Für Löschfahrzeuge sind auf den anliegenden öffentlichen Straßen Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die Kläranlage Neukloster. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle des Zweckverbandes befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßen, die an das Plangebiet grenzen.

Entsprechend der Baugrundtechnischen Stellungnahme vom Ingenieurbüro Palasis, Juli 2018, ist auf dem östlichen Grundstück (WA 4) eine Regenversickerung möglich. Die durchgehend sandigen Böden sind versickerungsfähig. Es werden ein Rohr-Rigolen-System oder eine Schachtversickerung (ggfs. mit Vorschaltung einer Brauchwasserzisterne) empfohlen. Die Stadt schlussfolgert daraus, dass die gleichen Voraussetzungen auch im restlichen Plangebiet gegeben sind und die Ableitung des Regenwassers über Versickerung gewährleistet ist.

Bei der Versickerung ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Vernässung benachbarter Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen wird.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich und die Versickerung begünstigt wird.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten. Die Stadt Neukloster weist darauf hin, dass an der östlichen Grenze des Flurstückes 148 zur R.-Breitscheid-Straße eine Leitung der E.DIS verläuft. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die genaue Lage der Leitung zu klären.

In der Mitte des Geltungsbereiches der 4. Änderung befand sich auf dem Flurstück 149/2 an der östlichen Grundstücksgrenze bis 2017 eine Trafostation, die umverlegt worden ist. An der westlichen Grundstücksgrenze wurde eine neue Trafostation errichtet. Die Fläche ist im Plan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH mit Erdgas versorgt.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

Die bis 2017 in dem WA 3 befindliche Trafostation wurde auf mögliche Bodenbelastungen durch PCB (polchloriertes Biphenyl)-haltige Öle untersucht. Dieser Verdacht hat sich nicht bestätigt, da es sich um eine Anlage handelte, die nachweisbar einen PCB-Gehalt von < 1 ppm hatte. Das stellt lt. E.DIS einen zu vernachlässigenden Wert dar. Schädliche Bodenbelastungen können daher nach Angaben der E.DIS ausgeschlossen werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und andere Anbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Anbietern zu führen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen 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. Für das Plangebiet sind die Immissionen, die durch Verkehrslärm verursacht werden, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt an zwei innerörtlichen Straßen, die als Anliegerstraßen zu beurteilen sind. Die Stadt schätzt ein, dass es durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird. Der Durchgangsverkehr kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr in Neukloster wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind Erweiterungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 geplant. Die Umgebung ist durch weitere Wohnbebauung und durch einen Einzelhandelsstandort geprägt.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen:

Aufgrund der Lage innerhalb bebauter Siedlungsflächen werden für den Änderungsbereich keine umweltbezogenen Aussagen oder Ziele im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, Stand: Fortschreibung 2008) getroffen. Nordwestlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung verläuft der Hopfenbach, der auf Höhe des B-Plangebietes als bedeutendes Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte bewertet wird. Als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen wird für den Hopfenbach in diesem Abschnitt die Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen genannt. Der Hopfenbach durchfließt nordöstlich des Änderungsbereiches in etwa 125 m Entfernung die Stadtwiesen von Neukloster, die sich als naturnahe Sümpfe, seggen- und binsenreiche Nasswiesen mit Röhrichtbeständen und Rieden sowie naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder entwickelt haben (Geoportal M-V). Sie stehen gemäß Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) unter Schutz und werden im GLRP als naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen dargestellt. Die Stadtwiesen werden zudem als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und somit auch als

Vorschlag für ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege aufgeführt (Karte IV, GRLP WM). Der Vorschlag für das Vorranggebiet wurde allerdings nicht in das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) (Stand: 2011) übernommen und hat somit keine Rechtsverbindlichkeit.

Durch die Erweiterungen der Wohnbauflächen innerhalb des Änderungsbereiches werden keine Veränderungen am Hopfenbach oder den Stadtwiesen hervorgerufen. Es sind auch keine mittelbaren Auswirkungen zu erwarten, die die dargelegten Schutz- und Entwicklungsräume beeinträchtigen. Die Planung steht daher den Zielen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“. Fast die gesamte Siedlungslage von Neukloster ist Bestandteil des Schutzgebietes. Dieses LSG hat eine Fläche von 3.120 ha und wurde durch den Landrat des Kreises Wismar mit der Verordnung vom 27. Mai 1938 ausgewiesen. Für das LSG wurde kein Schutzzweck definiert. Es umfasst Fließgewässer, größere Seengebiete, einschließlich des großen Wariner Sees und des Neuklostersees, sowie große zusammenhängende Waldgebiete. Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen erfolgt innerhalb eines dicht besiedelten Stadtgebietes. Dieses Vorhaben gefährdet somit nicht den Schutzgegenstand des LSG und verändert auch nicht seinen Charakter. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde stellte in ihrer Stellungnahme vom 18.09.2018 fest, dass die Verordnung des LSG für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Neukloster unwirksam und funktionslos ist. Daher besteht für den Bebauungsplan kein Regelungsbedarf im Zusammenhang mit der Verordnung des LSG. Eine Rechtsanpassung der LSG-Verordnung von 1938 und somit eine grundsätzliche Herauslösung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ohnehin mittelfristig durch die Naturschutzbehörde vorgesehen.

Der Änderungsbereich liegt zudem im Naturpark Sternberger Seenland. Auch hier ist aus denselben Gründen keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Das nächstgelegene internationale Schutzgebiet ist das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ (DE 2136-302), das 1,2 km östlich des Änderungsbereiches liegt. Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens können bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen (auch mittelbare) der Schutz- bzw. Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope:

Im Änderungsbereich sind laut Daten des LUNG-Kartenportals keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Die bachbegleitenden Gehölze und Staudensäume des westlich gelegenen Hopfenbaches sowie die oben genannten Stadtwiesen stehen unter Biotopschutz. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch keine mittelbaren) zu erwarten, die die genannten Biotope nachhaltig beeinträchtigen könnten. Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

5.3 Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung überprüft. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war die vom LUNG herausgegebene „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (2013).

Umgebung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Neukloster, nördlich des Neumarktes und südlich des Hopfenbaches innerhalb eines Wohngebietes. Im Westen grenzt eine Einzelhandelsfläche mit einem Verbrauchermarkt und Parkplatz an den Änderungsbereich an.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich besteht aus einer Brachfläche und zwei mit Einzelhäusern bebauten Privatgrundstücken, deren Freiflächen sich als Ziergärten darstellen. Die Brachfläche unterteilt sich in eine häufig gemähte artenarme Zierrasenfläche (PER), eine Fläche mit ruderaler Staudenflur und ruderalem Kriechrasen (RHU/RHK), die teilweise von offenen Schotterflächen unterbrochen wird sowie in einen Abschnitt mit Siedlungsgehölzen aus heimischen Gehölzen ohne Schutzstatus (PWX). Die Biotoptypen sind infolge ihrer aktuellen Nutzung und der ehemaligen gewerblichen Nutzung als überwiegend naturfern einzustufen.

Im südlich Teil der Brachfläche stand eine Trafostation, die abgebrochen und wenige Meter weiter südwestlich neu errichtet wurde. Auf dem ehemaligen Standort und im Nahbereich ist die Fläche mit Schotter bedeckt, auf dem teilweise ruderale Staudenvegetation aufgewachsen ist. Im nördlichen Bereich der Brache sind zum Teil überwachsene Erdsbathügel des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks vorhanden. Es sind vereinzelt ruderale Gebüsch aufgewachsen sowie eine Gruppe junger Birken.



Abbildung 1: Bestandsplan der Biotoptypen im Änderungsbereich (rote Umgrenzung);
Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2018; mit eigener Bearbeitung

PER: Artenarmer Zierrasen

RHK: Ruderaler Kriechrasen

RHU: Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

PWX: Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (Dominanz von Bäumen)

OER: Verdichtetes Einzel- und Reihenausbauebiet

G: Einzelgebäude

5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Aufgrund der Lage innerhalb des dicht bebauten Siedlungsgebietes wirken als anthropogene Vorbelastung Lärm- und Geräuschmissionen und Bewegungsreize regelmäßig auf die Umwelt ein. Die naturferne Biotopausstattung lässt den Schluss zu, dass keine gesetzlich geschützten Arten im Änderungsbereich zu erwarten sind. Auf eine ausführliche artenschutzfachliche Kartierung wird dementsprechend verzichtet.

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) wurden nachfolgende Eingriffswirkungen als Potentialabschätzung abgearbeitet.

Gebäudeabbruch

Es ist kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

Beseitigung von Bäumen, Hecken oder Gebüsch

Die Baufenster liegen außerhalb von Gehölzen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Gestaltung der Gartenflächen Gehölze gerodet werden. Zu einer Veränderung der bestehenden Gebäude kommt es nicht.

Daher erfolgt nachfolgend eine nähere Betrachtung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse.

Bei dem genannten Siedlungsgehölz handelt es sich um eine Gruppe junger Birken, die aufgrund ihrer geringen Stammumfänge nicht über Baumhöhlen und Spalten verfügen. Die Bäume stellen somit kein geeignetes Bruthabitat für Baumhöhlenbrüter dar. Grundsätzlich eignen sich die Bäume als Niststätte für Gehölzbrüter.

Das Gehölz wird als Siedlungsgehölz eingestuft, da es vollständig von Siedlungsflächen umgeben ist. Es grenzen von drei Seiten Wohnbauflächen mit bewohnten Einzelhäusern an. Konkret ist die Gehölzgruppe von einem Carport und Nebenanlagen (Schuppen etc.) direkt eingekesselt. Südlich schließen sich eine relativ offene Fläche mit Ruderalvegetation sowie die Burgstraße an. Die Burgstraße, die auch Zufahrtsstraße für den derzeit stillgelegten Supermarkt ist, liegt 25 m von der Birkengruppe entfernt. Das Gehölz ist nicht mit offener Landschaft verbunden. Die nächstgelegenen Offenlandstrukturen liegen mehr als 150 m entfernt.

Innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich sind somit ausschließlich Brutvogelarten oder nahrungssuchende Vogelarten des Siedlungsbereiches zu erwarten. Rastvögel können ausgeschlossen werden, da sie in der Regel keine Bau- und Wohnflächen nutzen.

Gemäß der Artenaufstellung aus den Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten (LUNG 2016) können einige wenige heimische Vogelarten im Änderungsbereich und daran angrenzend vorkommen.

Potentielle Brutvögel im Änderungsbereich

- Amsel (*Turdus merula*): Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich sind potentiell geeignet
- Rauch- und Mehlschwalbe (*Hirundo rustica/Delichon urbica*): Potentielle Habitate in und an bestehenden Gebäuden
- Elster (*Pica pica*): Brütet im Bereich von Siedlungs- und Gehölzflächen
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*): Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich sind potentiell geeignet

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*): Potentielle Habitate an bestehenden Gebäuden
- Haus- und Feldsperling (*Passer domesticus* / *Passer montanus*): Potentielle Habitate an bestehenden Gebäuden

Es handelt sich um kommune Vogelarten, die nicht einem besonderen Schutz unterliegen.

Habitatstruktur

Als Fortpflanzungs- und Lebensstätte kommen die bestehenden Siedlungsflächen und die Gehölze des Änderungsbereiches in Betracht. Die genannten Arten können hier potentiell vorhandene Gehölz- und Gebäudestrukturen (auch potentiell vorhandene Nistkästen) nutzen.

Potentielle Beeinträchtigung

baubedingt:

Keine. Bei den Arten handelt es sich um kommune Arten, die auch baubedingte Beeinträchtigungen i.d.R. tolerieren.

betriebsbedingt:

Keine. Wie bereits erwähnt, tolerieren die betreffenden Arten auch betriebsbedingte Wirkungen des normalen Wohnbetriebes.

anlagenbedingt:

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Habitate und Strukturen auch künftig bestehen werden und somit auch anlagenbedingte Wirkungen nicht vorliegen. Sollte eine Rodung der Gehölze vorgenommen werden, sind die gesetzlichen Vorgaben aus dem § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist eine Rodung der Gehölze zum Schutze von Brutvögeln und Nestlingen zwischen dem 01.10. und dem 29. 02. verboten. Da keine besonders geschützten Tiere oder deren Lebensstätte dadurch gefährdet sind, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Fledermäuse

Bei dem genannten Siedlungsgehölz handelt es sich um eine Gruppe junger Birken, die aufgrund ihrer geringen Stammumfänge nicht über Baumhöhlen, Spalten und Risse verfügen. Es kann somit eine Nutzung als z.B. Hangplatz, Tagesquartier oder Winterquartier ausgeschlossen werden. Ebenso kommt es nicht als Jagdhabitat infrage, da Fledermäuse bevorzugt entlang linearer Strukturen (z.B. Hecken oder Fließgewässer) auf Nahrungssuche gehen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Mittelbare Auswirkungen auf den Hopfenbach sind angesichts der vorhergegangenen Nutzung und der vorhandenen an den Bach angrenzenden Siedlungsnutzung nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion des Hopfenbaches ist folglich auszuschließen.

Umnutzung von Flächen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die Baugrenzen innerhalb des Bebauungsplangebietes erweitert. Ein Teil des WA 3 wurde bereits realisiert. Der östliche Teil des WA 3 ist noch unbebaut. Die vollständige Realisierung des WA 3 sowie die hier zur Rede stehende Erweiterung der Baugrenze nach Norden haben zur Folge, dass Ziergartenflächen sowie Brachflächen mit ruderaler Staudenflur und ruderalem Kriechrasen überplant werden. Die Siedlungsgehölze im nördlichen Bereich der Brache werden möglicherweise im Zuge der Gartengestaltung teilweise oder vollständig beseitigt. Die Brachfläche ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung vorbelastet. Durch die im Jahr 2017 stattgefundenen Abbrucharbeiten der Trafostation sowie durch die vorangegangene gewerbliche Nutzung ist die Fläche zum Teil stark verdichtet und bereichsweise mit Schotter teilversiegelt.

Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln ist aufgrund der Naturferne, der hohen Siedlungsdichte und dem damit verbundenen Prädationsrisiko sowie den hohen verkehrs- und wohnnutzungsbedingten Störungseinflüssen auszuschließen.

Generell sind auf der Fläche störungsunempfindliche Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten. Potentiell eignet sich das Siedlungsgehölz auf der Brachfläche als Niststätte für Gehölzbrüter. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung der möglichen Bauvorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Rodungsarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Bei Einhaltung der genannten Rodungszeiten sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Lärm

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Nutzungsänderungen verbunden. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

5.5 Hinweise

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unver-

züglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Stadt Neukloster, den 17. DEZ. 2018


Der Bürgermeister

