



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung Klosterstraße"

umfassend die Flurstücke 104/1, 16/2 und 101/1 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Südosten durch die Klosterstraße und das Flurstück 103/1, im Südwesten durch das Flurstück 104/2, im Nordwesten durch das Flurstück 105 und im Nordosten durch die Flurstücke 14, 15 und 16/3, der Flur 1 der Gemarkung Neukloster

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss
Bearbeitungsstand 3.12.2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen	2
1.3	Darstellung im Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung	3
2.	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23	4
2.1	Ausgangssituation	4
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.3	Örtliche Bauvorschriften	5
2.4	Verkehrerschließung	6
2.5	Flächenbilanz	6
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Bodenordnende Maßnahmen	8
5.	Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	8
6.	Grünordnerische Festsetzungen / Umweltbelange	8
7.	Sonstiges	9

Anlage: Städtebauliches Konzept Wohnbebauung Klosterstraße/Eichholzstraße

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Neukloster hat am 16.6.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Sie verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, Wohnbauflächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern im innerstädtischen Bereich anzubieten. Langfristig ist aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken in Neukloster und der momentan unzureichenden Verfügbarkeit die Umwidmung von ungenutzten Brach- bzw. Gartenflächen zu Wohnbauflächen vorgesehen. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See ist der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert.

Die Vorbereitung der Bauflächen im Innenquartier des Bereichs Klosterstraße/Eichholzstraße/Hauptstraße ist durch eine sukzessive Entwicklung innerhalb mehrerer Bauabschnitte vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung Klosterstraße" soll der erste Bauabschnitt in diesem Gebiet realisiert werden. Die Stadt hat langfristig vor, das Innenquartier komplett für eine aufgelockerte Wohnbebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Daher wurden die Flächen bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen und ein städtebauliches Konzept zur Bebauung mit fünf Gebäuden erstellt (s. Anlage), das die Grundlage für die weitere Bauleitplanung bildet. Die Erschließung soll ohne öffentliche Mittel über die vorhandenen Grundstückszufahrten erfolgen, auch die Planungskosten sollen über städtebauliche Verträge auf die Privateigentümer umgelegt werden.

Die Stadt beginnt mit der vorliegenden Planung damit, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, da dies aus Ihrer Sicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Einer unregelmäßigen Bebauung soll entgegen gewirkt werden. Für das überplante Grundstück besteht das Interesse an einer Bebauung. Der vorliegende B-Plan soll daher den Anfang für die Gebietsentwicklung darstellen und Initialwirkungen entfalten, aber auch die öffentlichen Interessen sichern, indem eine geregelte Bebauung nach den Vorgaben der Stadt erfolgt. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des Ortsbildes und der Umweltbelange gesichert werden.

Für das Innenquartier kommt das beschleunigte Planungsverfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens dient u.a. der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Da besondere Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind, sieht die Stadt die Voraussetzungen für den § 13a BauGB erfüllt. Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 von 20000 m² wird mit dem vorliegenden B-Plan (ca. 300 m²) und für das gesamte Innenquartier mit ca. 1500 m² möglicher Grundfläche bei Realisierung von 5 Gebäuden bei weitem unterschritten.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Neukloster im Innenquartier des Bereichs Klosterstraße/Eichholzstraße/Hauptstraße und umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 104/1, 16/2 und 101/1 (teilw.) der Flur 1,

Gemarkung Neukloster, begrenzt im Südosten durch die Klosterstraße und das Flurstück 103/1, im Südwesten durch das Flurstück 104/2, im Nordwesten durch das Flurstück 105 und im Nordosten durch die Flurstücke 14, 15 und 16/3, der Flur 1 der Gemarkung Neukloster.

Als Plangrundlagen dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Flurkartenauszug der Flur 1 der Stadt Neukloster M 1:2000, 10.04.2008, ein Luftbild mit Flurkartenauszug der Stadt Neukloster sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster wurde 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.2.1998 wirksam. Seither wurden 7 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen bzw. eingeleitet, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet ist, wie das gesamte Zentrum Neuklosters aufgrund der überwiegenden Wohnfunktionen als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht der langfristigen Entwicklungsabsicht der Stadt, die davon ausgeht, die geeigneten Innenquartiere und Brachflächen über mehrere Entwicklungsschritte in Wohnbauflächen umzuwidmen und Baulücken zu schließen. Erhaltenswerte Grünflächen genießen dabei jedoch den langfristigen Schutz, schließlich soll eine zu dichte Bebauung, die dem örtlichen Charakter nicht entspricht, vermieden werden. Der Bebauungsplan Nr. 23 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Neukloster ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm bzw. dem regionalem Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland. Die Umwidmung innerörtlicher Flächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen und entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet und das nähere Umfeld des Innenquartiers zwischen Klosterstraße, Eichholzstraße und Hauptstraße ist derzeit vorwiegend als Gartenfläche ausgeprägt. Während im Plangebiet ausschließlich Rasenflächen bestehen, werden Nachbargärten z.T. noch für den Gemüseanbau genutzt. Im Süden des Plangebiets stehen einige Obstbäume, die erhalten werden sollen. Außerhalb des Plangebiets wurden Tannen an den Grundstücksgrenzen angepflanzt. Südlich des Geltungsbereichs wurde ein privater Landschaftsgarten angelegt, der langfristig bestehen bleiben soll. Ein nennenswerter Bestand an erhaltenswerten Einzelbäumen oder Hecken befindet sich nicht im Plangebiet und der näheren Umgebung.

Das anstehende Gelände weist das Höhenniveau der Eichholzstraße auf und neigt sich leicht in nordöstliche Richtung. Zur nordöstlichen Nachbargrenze ist eine Böschung zur tiefer liegenden Ebene der Bauflächen an der Hauptstraße ausgeprägt.

Das Innenquartier ist zu allen Seiten von vorhandener Wohnbebauung und den dazugehörigen Nebenanlagen umgeben. An der Hauptstraße dominiert dabei die zweigeschossige Bebauung mit öffentlichen und gewerblichen Nutzungen wie die des Rathauses und der Sparkasse. Die anderen Straßen weisen eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf, in die einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe eingestreut sind. Die Gebäude sind oftmals in rotem oder gelbem Klinker gemauert oder verputzt und weisen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° und 45° auf. Die Nebenanlagen in den Höfen und Gärten reichen teilweise bis an die Plangebietsgrenze heran.

Das Grundstück grenzt an einen vorhandenen Erschließungsweg zur Klosterstraße, der in Pflasterbauweise ausgebaut ist. Über diesen werden die anliegenden Grundstücke bereits rückwärtig erschlossen, u.a. befindet sich der Kundenparkplatz der Sparkasse auf dem Flurstück 16/3. An der Klosterstraße befinden sich das Lager und das Büro eines Malerbetriebes sowie ein Carport an der Zufahrt. Das Flurstück der Zufahrt gehört demselben Eigentümer wie das für eine Neubebauung vorgesehene Flurstück.

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

Mit der Planung soll Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Vorhandene Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. Das Wohngebiet wird analog zur benachbarten Bebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Aufgrund des Planungsziels einer aufgelockerten Bebauung wird eine relativ niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf der Grundstücksfläche von über 1500 m² festgesetzt. Damit wird die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses ermöglicht und gleichzeitig eine zu dichte Bebauung vermieden.

Als mögliche Bauform ist nur ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkungen erfolgen aus dem Grund, eine aufgelockerte Bebauung in diesem Quartier-Innenbereich, der bisher durch Gartenflächen geprägt ist, zu bewahren. Eine verdichtete Bebauung soll - wie im historischen Bestand - nur entlang der

Hauptstraße und der umgebenden Straßen erfolgen. Eine höhere Flächenversiegelung und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen soll in den Blockinnenbereichen vermieden werden. Als höchst zulässige Geschosszahl wird ein Vollgeschoss bei offener Bauweise festgesetzt. Eine höhere Bebauung soll aus den vorgenannten Gründen und aufgrund des Geländesprungs zur Hauptstraße nicht erfolgen. Die Sockelhöhe wird auf 0,5 m, die Firsthöhe auf maximal 8,0 m begrenzt. Die Dachneigung soll zwischen 20° und 45° liegen. Mit diesen Festsetzungen soll sich die neue Bebauung - zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften - in das Ortsbild einpassen.

Der im südöstlichen Bereich des Grundstücks vorhandene Obstbaumbestand soll erhalten bleiben und wird deshalb als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Außerdem wird ein größerer Einzelbaum an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum Erhalt festgesetzt. An dieser Grundstücksgrenze und in nordwestliche Richtung soll eine Hecke aus einheimischen Sträuchern angepflanzt werden und so eine ortstypische Art der Einfriedung gewährleisten.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungssatzung für die Innenstadt Neukloster gilt nicht für Gebäude in zweiter Reihe oder Innenquartiere. Daher soll die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten dienen.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Außerdem sind begrünte Dächer zulässig.

Die Fassaden sind nur als glatt verputzte Fassaden oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Mit diesen örtlichen Bauvorschriften soll gewährleistet werden, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner äußeren Gestalt in die nähere Umgebung einfügt.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist als ortsbildstörend anzusehen und daher nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe beträgt 1,20 m. Zypressengewächse sind nichteinheimische Pflanzen und sollten für die Gestaltung von Heckenstrukturen nicht verwendet werden. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. 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 ge-

wahrt und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

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

2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Klosterstraße über die vorhandene, ausgebaute private Zufahrt zu den anliegenden Stellplätzen, Hofflächen und dem Kundenparkplatz der Sparkasse. Die Zufahrt ist in einer Breite von 3,0 m zuzüglich Banketten mit Pflastersteinen ausgebaut. Für die anliegenden Nutzer sowie die Träger der Ver- und Entsorgung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 23 beträgt rund 2100 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 23	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	1540
Private Verkehrsfläche	567
Σ Plangebiet	2107

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Klosterstraße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu vorhandenen und geplanten Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Klosterstraße. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbe-

wässerung empfiehlt sich die Speicherung und Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt zur Erstbrandbekämpfung über die Tankfahrzeuge der Feuerwehr. Zur Dauerbrandbekämpfung kann der benötigte Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Std. nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr über Hydranten und den Jungfernteich abgedeckt werden.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Ein Schmutzwasserkanal ist in der Klosterstraße vorhanden. Von hier aus wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Neukloster geleitet. Der Anschluss des Plangebietes ist über die private Verkehrsfläche vorgesehen. Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Wismar.

Aufgrund der leichten Hanglage des Baugeländes und der Böschung zu den nördlichen Nachbargrundstücken soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal in der privaten Zufahrt eingeleitet werden. Dieser Regenwassersammler kommt aus Richtung Norden (Entlastungsgraben des Hopfenbaches) und verläuft unter dem Sparkassengebäude hindurch zur Klosterstraße. Die Einleitung ist mit dem Wasser- und Bodenverband "Obere Warnow" abzustimmen.

Zur Reduzierung der Abflussmengen wird empfohlen, eine Regenwasserzisterne vorzuschalten, um das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e-on/edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel der Telekom in der Klosterstraße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten und Neuanschlüsse mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die e-on/Hanse AG - Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem in der Klosterstraße sind gegeben. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten und frühzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu führen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Klosterstraße sichergestellt. Die Abfallbehälter können am Tage der Abfuhr innerhalb der privaten Verkehrsfläche aufgestellt werden.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten 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 beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 23 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Baugebiets und der privaten Verkehrsflächen befinden sich in demselben privaten Eigentum. Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Grundstückseigentümer übernommen. Der Stadt entstehen daher keine Kosten.

6. Grünordnerische Festsetzungen / Umweltbelange

Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Seengebiet Warin-Neukloster"

Im Zusammenhang mit dem Naturpark Sternberger Seenlandschaft befinden sich Teile des Stadtgebietes von Neukloster im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Seengebiet Warin-Neukloster". Dies trifft auch für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 zu. Aus Anlass der Planaufstellung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) das Herauslösungsverfahren aus dem LSG eingeleitet. Aus Sicht der UNB steht die gegenwärtig formell noch bestehende Lage im LSG dem B-Plan nicht entgegen, da es sich um eine Innenbereichslage von Neukloster handelt, für die die Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit im Sinne der LSG-Verordnung nicht vorliegt.

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

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. Dieser Fall liegt hier vor. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung wird ein Hausgarten zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewidmet. Im gegenwärtigen Zustand ist die Fläche als gemähte Rasenfläche angelegt, die Zufahrt ist bereits versiegelt.

Der Anteil der versiegelten Flächen in der Planung für ein Einfamilienhaus ist naturgemäß höher als in der ursprünglichen Nutzung als Gartenfläche. Gemäß GRZ dür-

fen max. ca. 300 m² versiegelt werden, dazu kommen Versiegelungen für die Zufahrt und Stellplätze bzw. eine Garage.

Die beanspruchten Flächen liegen allerdings innerhalb des besiedelten Bereiches, so dass für die neue Wohnbebauung keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Die Umweltbelange werden also hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Bezug auf das Stadtgebiet berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Umweltbelange durch den Erhalt vorhandener Bäume und die Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Hecken im privaten Bereich berücksichtigt. Außerdem wurde mit einer GRZ von 0,2 bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine landschaftsangepasste Bauweise zu gewährleisten. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung einer nur eingeschossigen Bauweise und einer max. Firsthöhe von 8,0 m erreicht. Mit diesen "Minderungsmaßnahmen" und den grünordnerischen Festsetzungen werden die Umweltbelange bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

Immissionsschutz

Nennenswerte Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht gegeben. Der Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen wird durch die vorhandene Bebauung nahezu komplett abgeschirmt, so dass keine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiet zu erwarten ist.

7. 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 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 nicht als 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

Der Bürgermeister