



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung am Kloster"

umfassend die Flurstücke 60/2, 52/2 und 51/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Westen durch die Westgrenze des Stichweges (Flurstück 51/3), im Süden durch das Flurstück 52/1, im Norden durch das Flurstück 60/1 und im Osten durch das Flurstück 54 der Flur 1 der Gemarkung Neukloster

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 25.08.2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen	3
1.3	Darstellung im Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung	3
2.	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24	4
2.1	Ausgangssituation	4
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3	Örtliche Bauvorschriften	5
2.4	Verkehrerschließung	6
2.5	Flächenbilanz	6
3.	Ver- und Entsorgung	7
4.	Bodenordnende Maßnahmen	8
5.	Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	9
6.	Grünordnerische Festsetzungen / Umweltbelange	9
7.	Sonstiges	10

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Neukloster hat am 14.6.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Sie verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, eine Wohnbaufläche für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus im innerstädtischen Bereich anzubieten. Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken in Neukloster und der momentan unzureichenden Verfügbarkeit ist die Umwidmung von ungenutzten, innerstädtischen Brachflächen zu Wohnbauflächen vorgesehen. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See ist der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert.

Für das überplante Grundstück besteht das Interesse an einer Bebauung. Im direkten Umfeld des Klosters soll allerdings einer unregelmäßigen Bebauung entgegen gewirkt werden. Der vorliegende B-Plan soll daher die öffentlichen Interessen sichern, indem eine geregelte, zwischen der Stadt und dem Bauherren abgestimmte Bebauung erfolgt, die die besonderen ortsgestalterischen Belange im Umfeld des Klosters berücksichtigt.

Ein weiteres Anliegen der Stadt besteht in der Sicherung der südlich anschließenden Grünfläche, die direkt westlich des Klosters liegt und gänzlich von einer Bebauung freigehalten werden soll. Hier waren lange Zeit Container abgestellt. Nach dem Abriss von Nebengebäuden und dem Amtsschreiber-Haus sollen die Flächen im Umfeld des Klosters nun als Grünflächen gestaltet werden.

Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des Ortsbildes und der Umweltbelange gesichert werden.

Die Vorbereitung der Baufläche mit dem Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung am Kloster" sichert im Quartier des Bereichs Klosterstraße/Kloster nach vielen aufwertenden Maßnahmen der vergangenen Jahre eine fortführende Entwicklung. Im Flächennutzungsplan wurde die Baufläche bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Für das Quartier 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m² wird mit dem vorliegenden B-Plan mit ca. 175 m² bei weitem unterschritten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit z.B. einer zeitlich befristeten Umsetzung wurde seitens der Stadt nicht als geeignetes Planungsinstrument betrachtet. Der Bebauungsplan soll im Sinne einer Angebotsplanung auch noch Spielraum für eine bauliche Ausnutzung und Gestaltung lassen und nicht vorhabenskonkrete Festsetzungen treffen. Außerdem beinhaltet die Planung die Sicherung der öffentlichen Grünfläche, die unabhängig vom nördlichen Baufeld festgesetzt werden soll.

Das Planungserfordernis hat sich aus der Neuordnung des Kloster-Umfeldes ergeben. Hier wurden in den vergangenen Jahren viele Maßnahmen zur Aufwertung durchgeführt. Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche und die bauliche sinnvolle Nutzung der nördlich davon gelegenen Brachfläche sind daher für die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung erforderlich. So soll das Umfeld des Klosters gewahrt und gleichzeitig eine angemessene Wohnbaulandentwicklung zur Steigerung des diesbezüglichen Angebotes der Stadt und zur maßvollen Nachverdichtung gewährleistet werden. Dies sind gewichtige öffentliche Belange der Stadt Neukloster, die die Aufstellung des vorliegenden B-Planes erforderlich machen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern. Dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen dabei insbesondere die Sicherung der Grünfläche sowie die bauliche Gestaltung des künftigen Gebäudes zur Bewahrung des Ortsbildes im Umfeld des Klosters.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Neukloster im Quartier Klosterstraße / Stichstraße am Kloster / Kloster und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 60/2, 52/2 und 51/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Westen durch die Westgrenze des Stichweges (Flurstück 51/3), im Süden durch das Flurstück 52/1, im Norden durch das Flurstück 60/1 und im Osten durch das Flurstück 54, der Flur 1 der Gemarkung Neukloster.

Als Plangrundlagen dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Flurkartenauszug der Flur 1 der Stadt Neukloster M 1:1.000, 12.05.2010, 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 (GVOBl. 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 Quartiere 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. 24 wird daher 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. 24

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet und das nähere Umfeld des Quartiers zwischen Klosterstraße, Stichstraße am Kloster und Westseite des Klosters ist derzeit vorwiegend von Brach- oder Grünflächen bzw. Hausgärten und Nebenanlagen geprägt. Z.T. ist eine Wohnbebauung in den Hofbereichen in der zweiten Reihe vorhanden.

Das Plangebiet selbst liegt direkt an der öffentlichen Stichstraße in Richtung Klosterparkanlage, die im Süden in Fußwege übergeht. An dem Stichweg befinden sich Garagen, Nebengebäude, Kleingärten und Grundstückszufahrten sowie ein Abwasserpumpwerk. Im Osten und Süden des Plangebiets grenzen die öffentlichen Grünflächen des Klosters an, die z.T. gerade erst hergerichtet wurden. Nördlich des Geltungsbereichs ist ein privates Grundstück mit einer angrenzenden Gartenfläche und zwei kleineren Nebengebäuden vorhanden. Ein Bestand an geschützten Einzelbäumen oder Hecken befindet sich nicht im Plangebiet. Es findet sich lediglich ein älterer Kirschbaum auf dem Grundstück. Darüber hinaus ist das Plangebiet als Rasenfläche ausgeprägt. Bis vor kurzem waren im südlichen Teil Baucontainer abgestellt. Südlich des Geltungsbereiches stand das ehemalige Amtsschreibehaus, welches einschließlich eines Nebengebäudes vor kurzem aufgrund des baulichen Verfalls abgerissen werden musste.

Das Quartier ist von der nordwestlichen zur nordöstlichen Seite von vorhandener Wohnbebauung und den dazugehörigen Nebenanlagen umgeben. An der Klosterstraße besteht eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen und Wohn- sowie gewerblichen Nutzungen. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein saniertes, zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Mansarddach, das nach heutigen Maßstäben als dreigeschossig zu werten ist. Die Gestaltung mit hellem Putz und blauen Dachziegeln fügt sich nicht in das städtebauliche Umfeld ein. 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 zumeist rote Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auf. Die Nebenanlagen in den Höfen und Gärten reichen teilweise bis an die Plangebietsgrenze heran.

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

Mit der Planung soll Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses unter Berücksichtigung des Ortsbildes geschaffen und die weiter südlich neben dem Kloster liegende Grünfläche als solche gesichert und von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Das Baugebiet wird aufgrund der Zweckbestimmung für das Wohnen als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit dem Wohnen. Die nach § 3 Abs. 3 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 ca. 930 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 Quartierbereich zu bewahren. Als höchstzulässige Geschosszahl werden zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise festgesetzt. Damit sollen neben zwei offensichtlichen Vollgeschossen auch Bauformen mit höher ansetzendem Dach oder Staffelgeschoss ermöglicht werden, die nach der Landesbauordnung als Zweigeschosser zu definieren sind, auch wenn sie vom Äußeren her wie Eingeschosser wirken. Eine höhere Bebauung soll aus den vorgenannten Gründen nicht erfolgen.

Die Sockelhöhe wird auf 0,5 m, die Firsthöhe auf maximal 9,0 m und die Traufhöhe auf 6,5 m begrenzt. Mit diesen Festsetzungen soll sich die neue Bebauung - zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften - in das Ortsbild einpassen und nicht höher werden als die Gebäude an der Klosterstraße.

Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Geländeoberfläche an der westlichen Grundstücksgrenze (Fahrbahnrand) des Flurstückes 60/2, Flur 1, Gemarkung Neukloster in Höhe von 30,30 m ü. HN.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse unter Beachtung der Umgebung.

Die Dächer sind nur als symmetrische Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung bei einem zweigeschossigen Gebäude zwischen 15° und 25° und bei einem eingeschossigen Gebäude zwischen 40° - 45° zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden sind auch Krüppelwalmdächer zulässig, um auch diese traditionelle Dachform im Umfeld des Klosters zu ermöglichen. Flach-, Pult- oder Tonnendächer sollen hingegen ausgeschlossen werden, die in dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld unpassend wären. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, naturrote Tonziegel zulässig. Der Dachüberstand soll max. 80 cm betragen. Dies entspricht der traditionellen Bauweise. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Dächer zulässig, diese sind aufgrund ihres „natürlichen“ Aussehens als ortsbildverträglich anzusprechen.

Die Fassaden sind nur als glatt verputzte Fassaden in Rottönen oder mit naturrotem Sichtmauerwerk zulässig. Für die Festlegung des konkreten Farbtones ist die Zustimmung der Stadt erforderlich. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Mit diesen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen ebenfalls die besonderen Bedingungen des städtebaulichen Umfeldes berücksichtigt werden.

Auch die weiteren örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, eine angemessene Gestaltung zu gewährleisten und Fehlentwicklungen im Umfeld des Klosters zu vermeiden:

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. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind an der Straßenseite des Baugrundstücks nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Drahtzäune sind an der Straßenseite unzulässig und an den anderen Grundstücksseiten nur in Verbindung mit heimischen Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Zypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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 und der südlich anschließenden Grünfläche erfolgt von der Klosterstraße über die Stichstraße westlich des Klosters. Dieser Stichweg ist als wassergebundener Weg ausgebaut und soll in dieser Ausbauqualität verbleiben.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 24 beträgt rund 3200 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 24	Flächengröße in m ²
Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO	932
Öffentliche Grünfläche	1.083
Straßenverkehrsfläche	1.182
Σ Plangebiet	3.197

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Stichstraße westlich des Klosters bzw. 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 Stichstraße von der Klosterstraße. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung 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.

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

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Ein Schmutzwasserkanal ist in der Klosterstraße vorhanden. Von hier aus wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Neukloster geleitet. Im Stichweg zum Kloster wird 2011 eine neue Abwasserleitung zum südlich gelegenen Abwasserpumpwerk verlegt. An diese Leitung soll das Plangebiet angeschlossen werden.

Im nordwestlichen Teil quert eine weitere, vorhandene Abwasserleitung den Geltungsbereich und wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes gesichert. Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Wismar.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Flächen des Plangebietes versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde über ein Bodengutachten nachgewiesen.

Es 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.

Auch eine Versorgung mit Erdwärme ist angedacht und möglich, vorbehaltlich genauerer Erkundungen im Vorfeld von Erdwärmehöhlungen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

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

Dauerstellplätze 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. 24 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Wohnbaugrundstück befindet sich in Privateigentum, die Grünfläche in städtischem Eigentum. Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Bauherren des Einfamilienhauses übernommen, dazu wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. 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. 24 zu. Aus Anlass der Planaufstellung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) das Herauslösungsverfahren aus dem LSG beantragt. Aus Sicht der UNB steht bei vergleichbaren Fällen 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 eine vorhandene Grünfläche zum Teil zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewidmet und zum Teil als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert.

Der Anteil der versiegelten Flächen in der Planung für ein Einfamilienhaus ist naturgemäß höher als in der ursprünglichen Nutzung als Grünfläche. Gemäß GRZ dürfen max. ca. 175 m² versiegelt werden, dazu kommen Teilversiegelungen für die Zufahrt und Stellplätze. Alle beanspruchten Flächen liegen innerhalb des besiedelten Bereiches, so dass für die neue Wohnbebauung keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Ehemalige Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches wurden vor kurzem abgerissen.

Die Umweltbelange werden also hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Bezug auf das Stadtgebiet berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zur Neuanpflanzung von 1-2 Bäumen 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 max. zweigeschossigen Bauweise, einer max. Firsthöhe von 9,0 m und einer max. Traufhöhe von 6,5 m erreicht. Mit diesen "Minderungsmaßnahmen" und den grünordnerischen Fest-

setzungen 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. Außerdem weist die Klosterstraße vorwiegend Anliegerverkehr auf, da sie abseits der Ortsdurchfahrt von Neukloster liegt.

7. Sonstiges

Im Umfeld der geplanten Maßnahme sind Bodendenkmale bekannt. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

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 18.1.2011



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister