

## STADT NEUKLOSTER

### Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße“

umfassend die Flurstücke 51/3 (teilw.), 66/3, 67/5 (teilw.), 96/1, 96/2, 97/4 (teilw.), 97/6 und 98 der Flur 1 in der Gemarkung Neukloster, gelegen südwestlich des Weges zwischen Eichholzstraße und Jungfernteich

### BEGRÜNDUNG

### Satzungsbeschluss

14.03.2014

## STADT NEUKLOSTER

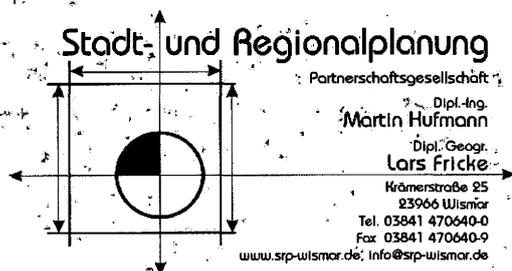
### Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße“

#### Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	2
1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
<b>2. Planungskonzept</b>	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	11
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	11
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	12
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	13
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	13
<b>4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten</b>	14
<b>5. Immissionsschutz</b>	14
<b>6. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	15
<b>7. Sonstiges</b>	22

#### Anlage

- Lageplan mit Baumbestand



## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat am 09.09.2013 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen.

Aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See und der damit verbundenen Nachfrage nach Baugegrundstücken in Neukloster wird der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes durch Nutzbarmachung von innerörtlichen Brachflächen weiter angestrebt.

In den Jahren 2010/ 2011 wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße“ aufgestellt.

Mit der Planung wurde das Ziel verfolgt, eine im innerstädtischen Rändbereich in Nähe des Klosters gelegene Fläche im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung für eine Wohnnutzung vorzubereiten. Außerdem wurden öffentliche und private Grünflächen sowie eine öffentliche Wegeverbindung gesichert. Einer unregelmäßigen Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Klosters wurde mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes entgegengewirkt.

Bereits bei der damaligen Planung bestand die Planungsabsicht der Stadt darin, den städtebaulichen Abrundungsbereich am Jungfernteich nach und nach zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept sollte dabei bedarfsgerecht umgesetzt werden. Diese Umsetzung erfolgte zunächst mit dem Bebauungsplan Nr. 24, im 2. Bauabschnitt mit dem Bebauungsplan Nr. 26 und soll nun im 3. und letzten Bauabschnitt mit der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 umgesetzt werden.

Mit diesen drei Planungen ergibt sich die Komplettierung der Ortsabrundung des südwestlichen Stadtgebietes. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Süden ist nicht vorgesehen. Hier sind die Grünflächen am Jungfernteich zu erhalten. Außerdem sind Abstandsflächen zum Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Wismar einzuhalten.

Mit Realisierung der vorliegenden Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter dem Aspekt der Nachverdichtung des Innenbereiches und der Nutzung von Brach- bzw. Ruinenflächen im Stadtbereich westlich des Klosters abgeschlossen. Die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgte bzw. erfolgt durch die Stadt in angemessenen Entwicklungsschritten.

Die Nutzung für Einfamilienhäuser gewährleistet eine sozialgerechte Bodennutzung. Die ortsgestalterischen Gesichtspunkte sowie Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf den Umgebungsschutz für das Kloster wurden bzw. werden berücksichtigt.

Die bestehenden Bauflächen in der Stadt Neukloster, in den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 28, 29 und 32, sind fast vollständig verkauft. Mit der vorliegenden Planung wird in Ergänzung der bestehenden Bebauung Baurecht für ein weiteres Einfamilienhaus geschaffen.

Die Flächen für die geplante Neubebauung befinden sich in Privateigentum. Ein Zugriff auf die Flächen besteht für die Stadt nicht. Somit ist eine alternative Nutzung, z.B. Anpflanzung von Gehölzen, durch die Stadt nicht bzw. schwer umsetzbar. Zur Behebung des städtebaulichen Missstandes begrüßt und unterstützt die Stadt daher die Initiative des privaten Eigentümers, diese Fläche einer geordneten Nutzung zuzuführen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht. Die Siedlungsbrache war hingegen bereits bebaut und ist durch Ablagerungen verunreinigt.

Die geplante Bebauung geht in südliche Richtung nicht über die vorhandene Bebauung hinaus. Auf den rückwärtigen Flächen sind die Herstellung eines Gartens sowie die Anpflanzung von Obstgehölzen vorgesehen, so dass der Übergang zur freien Landschaft gestaltet wird und sich damit auch eine optische Verbesserung im Vergleich zur derzeitigen Situation ergibt.

Darüber hinaus ergeben sich Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen aufgrund der tatsächlichen Nutzungen im Bereich des Weges und der angrenzenden Grünflächen.

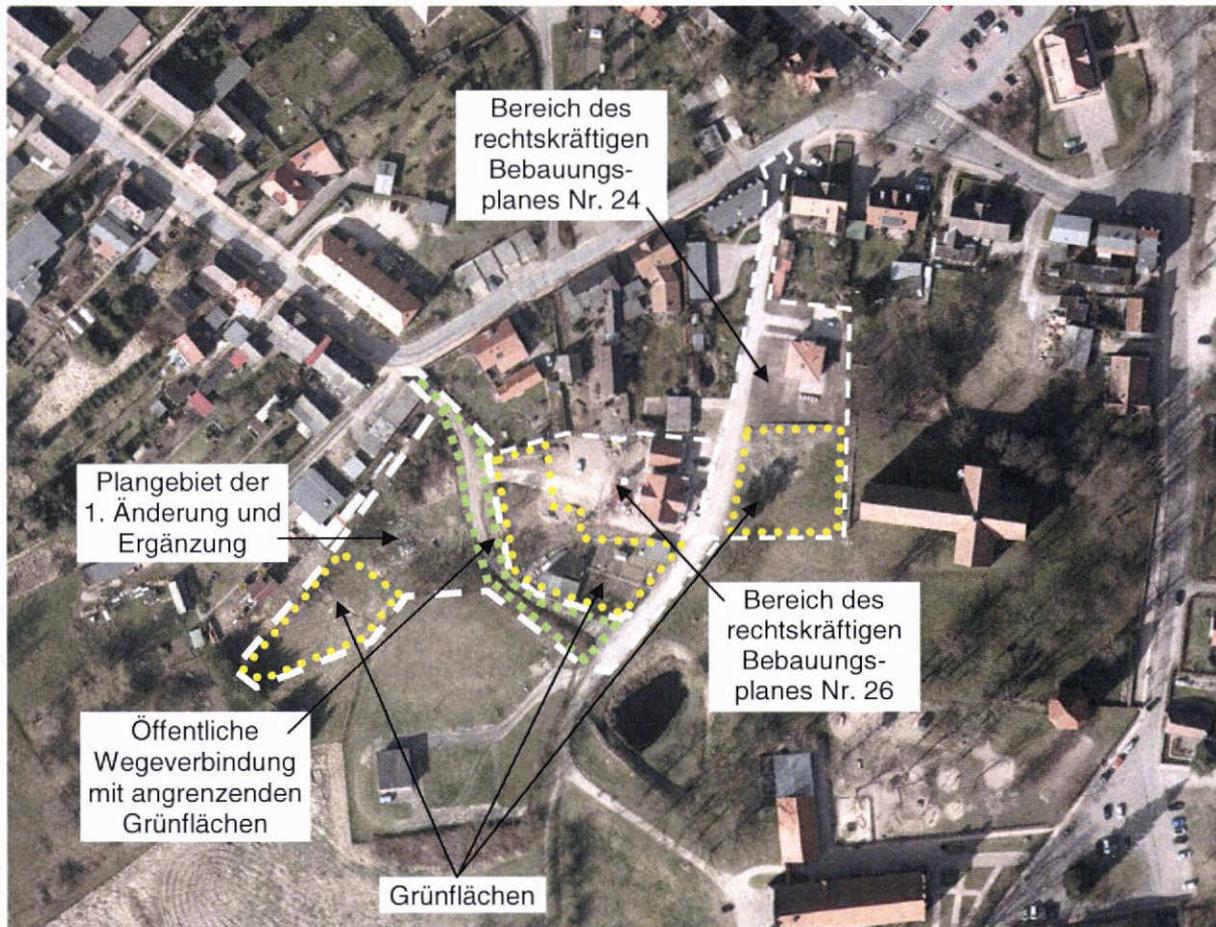
Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung wird eine ehemals bebaute Fläche wieder nutzbar. Der Siedlungsbereich wird entlang einer vorhandenen Wegeverbindung nachverdichtet. Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird mit der vorliegenden Planung weit unterschritten. Besondere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Stadt Neukloster sieht daher die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Neukloster, südwestlich des Weges zwischen Eichholzstraße und Jungfernteich. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 51/3 (teilw.), 66/3, 67/5 (teilw.), 96/1, 96/2, 97/4 (teilw.), 97/6 und 98 der Flur 1 der Gemarkung Neukloster.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird der Geltungsbereich der rechtskräftigen Ursprungssatzung um südwestlich gelegene Flächen erweitert. In den Geltungsbereich der vorliegenden Planung werden darüber hinaus auch Teilflächen der rechtskräftigen Satzung einbezogen. Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 24 wird damit der bebaubare Bereich westlich des Klosters definiert.



Lage des Plangebietes und Darstellung der Entwicklungsschritte zur städtebaulichen Abrundung des Stadtbereiches westlich des Klosters mit Kennzeichnung der festgesetzten Grünflächen

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.2.1998 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet liegt in den Randbereichen der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplanes (keine flurstückbezogenen Darstellungen) erkennt die Stadt keine bedeutsame Abweichung von den Zielen der Flächennutzungsplanung. Um jedoch eine eindeutige Darstellung vorzunehmen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

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

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan vom 09.08.2013, erstellt durch das Vermessungsbüro Kattner - Wismar, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

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

Das Amt für Raumordnung und Landeplanung stimmt der vorliegenden Planung zu. Raumordnerische Belange sind durch diese nicht betroffen. In der Stellungnahme des Amtes heißt es: „Mit der vorliegenden Planung kann die Stadt Neukloster den Bürgern attraktive Wohnstandorte im Stadtgebiet anbieten (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM) und damit ein Abwandern in das Umland vermeiden. Die Planung zielt darauf ab, den Siedlungsflächenbedarf innerhalb der bebauten Ortslage durch die Nutzung erschlossener Standortreserven abzudecken. Die bestehende Bebauung wird verdichtet und abgerundet. Insofern kann die Stadt Neukloster die Zersiedelung der Landschaft gering halten (vgl. Pkt. 4.1 (2), (3) und (5) RREP WM). Die Planung trägt dazu bei, die Funktionen des Grundzentrums zu stärken (vgl. Pkt. 3.2.2 (2) RREP WM).“

Im Zusammenhang mit dem Naturpark Sternberger Seenlandschaft befinden sich große Teile des Stadtgebietes von Neukloster im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Seengebiet Warin-Neukloster". Dies trifft auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 zu. Aus Anlass der Planaufstellung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Herauslösung aus dem LSG beantragt. Die Herauslösung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 24 und 26 sind ebenfalls nicht mehr Bestandteil des LSG. Sie wurden auf Antrag der Stadt Neukloster aus dem Schutzgebiet herausgelöst.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das nähere Umfeld des Plangebietes, das Quartier zwischen südlicher Eichholzstraße, südlicher Klosterstraße und Straße „Am Jungfernteich“ ist derzeit von lockerer Wohnbebauung, von Brach- und Grünflächen bzw. Hausgärten und verschiedenen Nebenanlagen geprägt.

Das Plangebiet selbst liegt westlich der öffentlichen Straße „Am Jungfernteich“, die zum Jungfernteich und zur Klosterparkanlage führt. In südliche Richtung geht diese Straße in Fußwege über.

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über einen wassergebundenen Weg, der zum einen an die öffentliche Straße „Am Jungfernteich“ und zum anderen an die Eichholzstraße/ Klosterstraße anbindet. Die Zufahrt für Fahrzeuge zum Plangebiet ist durch die Anbindung des Weges an die südöstlich gelegene Straße „Am Jungfernteich“ möglich. Diese Zufahrt wird bereits von Anliegern der vorhandenen Garagen und Gärten genutzt.



Zufahrt zum Plangebiet aus südlicher Richtung



Zuwegung von der Eichholz-/ Klosterstraße

Der Bereich von Eichholzstraße/ Klosterstraße nördlich des Plangebietes liegt im Vergleich zum Geländeneiveau des Plangebietes erhöht. Der Geländeunterschied wird innerhalb des Plangebietes durch eine Böschung überwunden. In diesem Böschungsbereich befinden sich unterschiedliche Gehölze. Südlich davon prägen Brachflächen das Plangebiet.

Auf dem künftigen Baugrundstück befand sich ein Gebäuderohbau. Dieser wurde abgerissen, Bauschuttalagerungen sind noch vorhanden. Die Grundstücksflächen sind durch Maschendrahtzäune und ein Metalltor begrenzt.

Südlich des Plangebietes schließen sich Grundstücke des Zweckverbandes Wismar mit einem Abwasserpumpwerk an. Der Übergang zu diesen Grundstücken wird innerhalb des Plangebietes durch standortfremde Gehölze geprägt.



Weg im Plangebiet (rechts - Plangrundstück, links - neu bebautes Grundstück im Bereich der Ursprungsplanung)



geplantes Baugrundstück (im Hintergrund vorhandene Bebauung an der Eichholzstraße)

Die Ziele zur Entwicklung eines Reinen Wohngebietes mit der Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden im Bereich der Ursprungsplanung sind weitgehend, wie auch die Herstellung eines Hausgartens, umgesetzt. Ursprünglich angedachte öffentliche Grünflächen wurden jedoch z.T. als privater Hausgarten entwickelt, so dass hier eine Korrektur im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich wurde.

Die Dachlandschaft im unmittelbaren Umfeld des Klosters wird durch rotfarbene und meist steilgeneigte Dächer geprägt.



Wohngebäude und Garage im Bereich der Ursprungsplanung



Dachlandschaft im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet

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

In den vergangenen Jahren hat das gesamte Klosterumfeld eine Neuordnung erfahren. Dazu zählt auch eine Ordnung der städtebaulichen Struktur in der näheren Umgebung des Klosterareals. Mit der Aufstellung und Realisierung der Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 26 wurden diese Bereiche städtebaulich auf-gewertet, die vorher durch Ruinen und Brachflächen geprägt waren. Damit wurden zwei von drei Bauabschnitten zur Komplettierung der Ortsabrundung verwirklicht. Ortsbildangepasste Wohn- und Nebengebäude sind, umgeben von Grünflächen, errichtet worden.

In Ergänzung der Wohnbebauung wird nunmehr der 3. und letzte Bauabschnitt für eine Wohnnutzung westlich des Klosters vorbereitet. Ziel ist eine harmonische

städtebauliche Abrundung im Südwesten von Neukloster. Mit der Realisierung der Planung werden ursprünglich bereits bebaute Flächen neu genutzt. Ein städtebaulicher Missstand, gekennzeichnet von alten baulichen Anlagen (Zäune, Bauschutt des Rohbaus), kann behoben werden.

Mit der vorliegenden Planung soll Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. Im rückwärtigen Bereich ist die Entwicklung einer großzügigen privaten Grünfläche als Hausgarten mit Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Der Erhalt sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen ist Ziel zur positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Das Baugebiet wird mit der Zweckbestimmung für das Wohnen als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es soll aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kloster ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Die Baugrenze ist so festgesetzt, dass im Sinne einer Angebotsplanung ein gewisser Spielraum für die Lage der baulichen Anlagen gegeben ist. Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zum Weg beachtet die Stadt Neukloster die städtebauliche Struktur des Umfeldes des Plangebietes. Traufständig zu den Straßen ausgerichtete Gebäude prägen das Straßenbild im Bereich von Eichholzstraße/ Klosterstraße. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen soll innerhalb des Reinen Wohngebietes erfolgen. Die südwestliche Fläche soll als festgesetzter Hausgarten bewusst von Nebengebäuden freigehalten werden.

Aufgrund des Planungsziels einer auch weiterhin aufgelockerten Bebauung in diesem Stadtbereich wird eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung erfolgt, um die Nutzungsdichte, z.B. durch erforderliche Stellplätze, entsprechend dem Charakter der unmittelbaren Umgebung zu begrenzen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Als höchstzulässige Geschosszahl wird ein Vollgeschoss bei offener Bauweise festgesetzt.

Die Sockelhöhe baulicher Anlagen wird auf 0,5 m und die Firsthöhe auf maximal 9,0 m festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll sich die neue Bebauung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften in das Ortsbild einfügen. Für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt die durchschnittliche Geländehöhe von 29,0 m ü. HN.

Das weitere Planungsziel im Zuge der vorliegenden Planung besteht in der Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung. In der Ursprungsfassung ist für einen Bereich eines nunmehr privaten Grundstückes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche wird daher in eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten umgewidmet.

Im Zuge der Erarbeitung der Satzung wurden Hinweise und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes aus der Behördenbeteiligung berücksichtigt. Dabei haben sich im Wesentlichen folgende Änderungen ergeben:

Der vorhandene Baumbestand wurde durch den Landschaftsplaner detailliert aufgenommen. Besonderes Augenmerk lag dabei auf dem möglichen Schutzstatus der Gehölze gemäß § 18 NatSchAG M-V. Daraus wurden Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume abgeleitet. Einzelbäume, die aus planerischer Sicht nicht sinnvoll zu erhalten sind, wurden nun als künftig fortfallend aufgenommen. Für geschützte Einzelbäume wird die Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt, die vor Bekanntmachung der Satzung vorliegen muss. Als Ausgleich für die Rodung von vier geschützten sowie zwei ungeschützten Einzelbäumen werden innerhalb des Plangebietes, in der festgesetzten, südwestlich gelegenen Grünfläche bzw. innerhalb des festgesetzten Wohngebietes, elf Obstbäume angepflanzt. Die ursprüngliche Festsetzung für die privaten Grünflächen wurde daher komplett überarbeitet.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen werden für den östlich der Verkehrsfläche gelegenen, privaten Hausgarten nicht mehr getroffen. Innerhalb dieses bereits bebauten Grundstückes sind Einzelbäume vorhanden, so dass Anpflanzgebote nicht erforderlich sind.

Die Festsetzung zu Anpflanzgeboten innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurde ebenfalls überarbeitet. Anstelle der Formulierung, dass je angefangenen 200 m<sup>2</sup> ein Einzelbaum anzupflanzen ist, werden konkret zwei Standorte für die Anpflanzung von Laubgehölzen in der Planzeichnung festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen erfolgt die klarstellende Definition von „Carports“ als offene Kleingarage sowie von „Garagen“ als geschlossene Kleingarage gemäß der Garagenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum im Klosterumfeld erstellt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung der Gebäude gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Neubebauung, in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Für die Gestaltung der Dächer sind symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig, um im Umfeld des Klosters traditionelle Dachformen zu ermöglichen. Moderne Formen, wie Flach-, Pult- oder Tonnendächer hingegen sind hier untypisch und somit nicht erwünscht.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, naturrote Tonziegel zulässig. Damit wird dem gestalterischen Anspruch der Stadt im unmittelbaren Klosterumfeld entsprochen. Der Dachüberstand soll entsprechend der ortstypischen Bauweise maximal 80 cm betragen.

Garagen (geschlossene Kleingaragen) sind in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes mit einzubeziehen bzw. mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Die Festsetzung der Ausführung in gleicher Dach-

form, Dachhaut und Fassadenoberfläche unterstreicht den besonderen gestalterischen Anspruch im Umgebungsbereich des Klosters. Carports (offene Kleingärten) und sonstige Nebengebäude sind darüber hinaus auch mit begrünten Dächern zulässig. Diese werden aufgrund ihrer natürlichen, sich optisch unterordnenden Oberfläche als ortsbildverträglich angesehen.

Entsprechend der Begriffsdefinition der Garagenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich bei einem umgangssprachlich bezeichneten „Carport“ um eine offene Kleingarage. Die „Garagen“ im allgemeinen Sprachgebrauch sind als geschlossene Kleingaragen definiert.

Die Fassaden sind nur als glatt verputzte Fassaden in Rottönen oder mit naturrotem Sichtmauerwerk zulässig. Für die Festlegung des konkreten Farbtones möchte sich die Stadt die Zustimmung vorbehalten. 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.

Die Fassaden der Garagen (geschlossene Kleingarage) sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen und mit gleichen Materialien und Farben auszuführen. Mit diesen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen ebenfalls die besonderen Bedingungen des städtebaulichen Umfeldes berücksichtigt werden.

Die weiteren, nachfolgend beschriebenen örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, eine angemessene Gestaltung der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie daher unzulässig.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist ebenfalls unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter stört das Ortsbild erheblich und ist daher ebenfalls nicht zulässig.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind zur Einbindung in die Grundstücksgestaltung mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder mit begrünten Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Draht- oder Metallgitterzäune sind 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 m<sup>2</sup> 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 und Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt von der Klosterstraße über die Straße „Am Jungfernteich“. Die daran anschließende Wegeverbindung zur Eichholzstraße/ Klosterstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Südliche Wegeflächen dienen der Erschließung der Grundstücke sowie der Garagen für Anlieger mit Kraftfahrzeugen. Diese befahrbaren Flächen wurden im Vergleich zur Ursprungsplanung erweitert, um die Erschließung des neuen Bauabschnittes zu sichern sowie die aktuelle Nutzung zu berücksichtigen. Die nördlich gelegene Wegefläche mit Anbindung an Eichholzstraße/ Klosterstraße ist ausschließlich durch Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Der aktuelle Ausbaugrad ist aus Sicht der Stadt für die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ausreichend. Auch ein Ausbau der Straße „Am Jungfernteich“ ist aktuell nicht erforderlich.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen unter-zubringen.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht durch Haltestellen im nahegelegenen Zentrum von Neukloster.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 beträgt rund 3.820 m<sup>2</sup>. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	1.380
Private Grünfläche	620
Öffentliche Grünfläche	1.270
Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich und Fußweg	400
Straßenverkehrsflächen (Straße „Am Jungfernteich“)	150
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>3.820</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Straße „Am Jungfernteich“ bzw. über die Klosterstraße. Die Träger der Ver- und Entsorgung werden frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen, 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.

### **3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Trinkwasserleitungen sind im Bereich der öffentlichen Straßen (Klosterstraße und Am Jungfernteich) vorhanden. Der Zweckverband Wismar hat mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser grundsätzlich über Anschluss an die Leitungen im Bereich der Klosterstraße (100 AZ) oder im Bereich der Straße „Am Jungfernteich“ (d 90 PE) erfolgen kann.

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 und damit zur Sicherung des Grundschutzes wird Löschwasser aus dem Jungfernteich entnommen, der in einer Entfernung von etwa 90 m südöstlich des Plangebietes liegt.

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.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Schmutzwasserleitungen sind im Bereich der öffentlichen Straßen (Klosterstraße und Am Jungfernteich) vorhanden. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass zur Ableitung des Schmutzwassers zwei Möglichkeiten bestehen. Zum einen wurde im Jahr 2011 in der Straße „Am Jungfernteich“ eine neue Abwasserleitung (DN 300 PE) zum südlich gelegenen Abwasserpumpwerk verlegt. Zum anderen ist ein Schmutzwasserkanal in der Klosterstraße (DN 200 Stz) vorhanden. Der Anschluss an diesen Kanal in der Klosterstraße wäre allerdings nur über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und privates Hausabwasserpumpwerk) möglich. Über die Schmutzwasserkanäle wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Neukloster geleitet.

Das Regenwasser auf dem benachbarten Grundstück im Bereich der Ursprungsplanung versickert auf diesem. Der anstehende Boden auf dem großen Grundstück ist aufnahmefähig, eine Ableitung oder Sammlung ist nicht erforderlich. Auch für das Plangebiet soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen selbst versickert werden. Das Grundstück ist ausreichend groß, um das Regenwasser schadlos ableiten zu können. Der Stadt Neukloster sind keine Probleme hinsichtlich der Versickerung in diesem Bereich bekannt. Es wird empfohlen, eine Regenwasserzisterne vorzuschalten, um das Regenwasser als Brauchwasser, z.B. für die Bewässerung der privaten Gartenflächen zu nutzen.

Eine Regenwasserleitung des Zweckverbandes Wismar quert das Plangebiet im Osten, im Bereich von öffentlicher Grünfläche und verkehrsberuhigtem Bereich. Die Lage der Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über die Anlagen der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie die Kabel der Telekom in der Klosterstraße und „Am Jungfernteich“ verlegt sind. Eine Leitung der e.dis AG quert das Plangebiet im Osten, im Bereich von öffentlicher Grünfläche und verkehrsberuhigtem Bereich. Die Lage der Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt. Eine weitere Leitung verläuft im Nordwesten des Plangebietes. Diese dient der Versorgung des südlich des Plangebietes gelegenen Abwasserpumpwerkes des Zweckverbandes Wismar. Diese Leitung soll im Zuge der Erschließung innerhalb des öffentlichen Bereiches umverlegt werden. In der Planzeichnung wird diese Leitung daher als künftig entfallend gekennzeichnet.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG - Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem in der Klosterstraße sind gegeben.

Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten und Neuanschlüsse mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten. Es sind durch den künftigen Bauherrn frühzeitig Abstimmungen mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu führen.

Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie wurde bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet. Die Südwestseite kann für Solaranlagen genutzt werden. Gleichzeitig ist das hochwertige Ortsbild zu beachten, dass eine "Verspiegelung" von Dachflächen ausschließt. Auf das Anbringen von Anlagen zur Solarenergienutzung auf der dem Kloster zugewandten Dachseite ist daher aus ortsgestalterischen Gründen zu verzichten.

Auch eine Versorgung mit Erdwärme ist möglich, vorbehaltlich genauerer Erkundungen im Vorfeld von Erdwärmebohrungen.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Klosterstraße sichergestellt. Abfallbehälter sind durch die Grundstückseigentümer am Tage der Abfuhr an der Klosterstraße bereitzustellen.

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

Vorhandener Bauschutt des ursprünglich vorhandenen Rohbaus sowie Altanlagen (Pfosten, Zäune und Tor) sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung 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 und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

#### **4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum sowie im Besitz der Stadt Neukloster.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche und die verkehrsberuhigte Erschließungsfläche sind im Besitz der Stadt Neukloster.

Zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung wird auf der Grundlage des § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag mit dem privaten Grundstückseigentümer abgeschlossen.

#### **5. Immissionsschutz**

Die Klosterstraße und die abzweigende Erschließung über die Straße „Am Jungfernteich“ westlich des Klosters sowie die Eichholzstraße werden nur durch Anliegerverkehr genutzt, da sie abseits der Ortsdurchfahrt von Neukloster liegen. Der Verkehrslärm auf den Straßen wird durch die vorhandene Bebauung weitestgehend abgeschirmt, so dass keine nennenswerten Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte ist für das Wohngebiet daher nicht zu erwarten.

Das Abwasserpumpwerk liegt in einer Entfernung von mindestens 50 m zum festgesetzten Baugebiet. Der Stadt sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Gerüche in Nähe des Plangebietes durch den Betrieb des Abwasserpumpwerkes bekannt. Das Abwasserpumpwerk bestand bereits bei Aufstellung der Ursprungsplanung. Im Zuge der damaligen TöB-Beteiligung wurden durch den Landkreis keine Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen oder erforderlichen Untersuchungen gegeben. Im Rahmen der aktuellen TöB-Beteiligung wurden durch die untere Immissionsschutzbehörde und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur keine Einwände geltend gemacht. Die Stadt Neukloster geht daher auch weiterhin davon aus, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

## 6. Berücksichtigung der Umweltbelange

### Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Prüfung der Voraussetzungen nach den Bestimmungen des § 13a BauGB.

Dieses Planungsinstrument kann zur Anwendung kommen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Fortentwicklung eines innerstädtischen Quartiers ist. Zudem handelt es sich bei der beplanten Fläche um eine brachliegende Innenbereichsfläche, deren überbaubare Grundfläche weit unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen somit keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da durch den Bebauungsplan innerörtliche Bereiche nachverdichtet werden bzw. eine Siedlungsbrache wieder nutzbar gemacht wird.

Eine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebieten durch das Vorhaben liegt ebenfalls nicht vor. Ebenso wird mit der Planung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 BauGB zum UVPG begründet.



Blick über den südlichen Teil des Plangebietes in Richtung Eichholzstraße/ Klosterstraße

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB entfällt somit, da die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist auch die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemein geltenden, rechtlichen Grundsätzen zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbaler Form.

### Eingriff in Natur und Landschaft

#### Bestandssituation

Das nähere Umfeld des Plangebietes, das Areal zwischen südlicher Eichholzstraße, südlicher Klosterstraße und Straße „Am Jungfernteich“ ist derzeit von lockerer Wohnbebauung, von Brach- und Grünflächen bzw. Hausgärten und diversen Nebenanlagen geprägt.

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über einen wassergebundenen Weg, der zum einen an die öffentliche Straße „Am Jungfernteich“ und zum anderen an die Eichholzstraße/ Klosterstraße anbindet. Die Zufahrt für Fahrzeuge zum Plangebiet ist durch die Anbindung des Weges an die südöstlich gelegene Straße „Am Jungfern-

teich“ möglich. Diese Zufahrt wird bereits von Anliegern der vorhandenen Garagen und Gärten genutzt.

Der Bereich von Eichholz- und Klosterstraße nördlich des Plangebietes liegt im Vergleich zum Geländeniveau des Plangebietes erhöht. In diesem Böschungsbereich befinden sich unterschiedliche Gehölze. Südlich davon prägen Brachflächen das Plangebiet.

Auf dem künftigen Baugrundstück befand sich ein Gebäuderohbau. Dieser wurde bereits zurückgebaut. Auf der geplanten Baufläche sind noch die Bauschuttablagerungen vorhanden.



Bauschutt des ehemaligen Rohbaus  
auf dem zukünftigen Baufeld

### Eingriff

Durch die Planung wird eine vorbelastete Brachfläche in ein Wohngebiet umgewidmet und weite Teile des Geltungsbereiches als private Grünflächen dauerhaft gesichert. Eine weitere Grünfläche wird zur Ortsrandgestaltung wegebegleitend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen bestehen als wassergebunden befestigte Flächen.

Alle beanspruchten Flächen liegen innerhalb des besiedelten Bereiches, so dass für die neue Wohnbebauung keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Der Anteil der versiegelten Flächen für die geplante Wohnbebauung wird aufgrund der ursprünglichen Nutzung sowie durch die Bebauung und Versiegelung, also einer bereits vorhandenen Vorbelastung, nicht erheblich ansteigen. Ein ehemaliges Gebäude im südlichen Bereich, innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche, wurde abgerissen. Die mit Beton befestigten Stell- und Zufahrtsflächen wurden beräumt.

Mit einer GRZ von 0,2 wird bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine Bebauung zu gewährleisten, die sich in Art und Umfang sowohl in das Ortsbild als auch in den Naturraum behutsam einfügt. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung von maximal zwei Wohnungen im Einzelhaus mit eingeschossigen Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m verfolgt, um die Nutzungsdichte im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu begrenzen.

Resultierend aus der festgesetzten GRZ dürfen zukünftig maximal ca. 413 m<sup>2</sup> versiegelt werden, inklusive Teilversiegelungen für Zufahrten und Stellplätze.

Mit diesen Minimierungsmaßnahmen werden die Umweltbelange insbesondere auch hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

## **Schutzgebiete**

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 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 zu. Aus Anlass der Planaufstellung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Herauslösung aus dem LSG beantragt. Die Herauslösung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 24 und 26 sind ebenfalls nicht mehr Bestandteil des LSG. Sie wurden auf Antrag der Stadt Neukloster aus dem Schutzgebiet herausgelöst.

## **Schutzobjekte / Biotope**

Im Plangebiet werden sieben vorhandene Laubbäume als zu erhaltend festgesetzt, um deren dauerhaften Fortbestand zu sichern.

Störungen bzw. Beeinträchtigungen von Biotopen werden nicht erwartet, da sowohl auf den Grundstücken selbst, als auch in der Nachbarschaft keine solchen vorhanden sind. Geschützte Lebensräume sind daher von der Planung nicht betroffen.

Es wird somit davon ausgegangen, dass naturschutzrechtliche Verbotstatbestände hier nicht vorliegen.

## **Artenschutz**

Das festgestellte Vogelarteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es keine Hinweise auf eine mögliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten bei der Umsetzung der vorliegenden Planung. Grundlegend kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

### Bewertung

Im Untersuchungsgebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

## **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

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 wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

- entfällt -

➤ Beseitigung von Bäumen

Bei Planungsausführung gehen innerhalb des Geltungsbereiches einige Einzelbäume verloren. Die Artenzusammensetzung ist hauptsächlich durch den Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) geprägt.

Reproduktionsstätten (Nester, Höhlen) baumbewohnender Vogelarten sowie Wochenstuben von Fledermäusen konnten während der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Der Zeitpunkt für eine Beseitigung der Bäume wird jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Bei den planerisch nicht sinnvoll zu erhaltenden und somit zu entfernenden Gehölzstrukturen handelt es sich ausschließlich um standortfremde und somit nicht heimische Artenzusammensetzungen aus Flieder und Brombeere. Reproduktionsstätten von Vögeln konnten zum Zeitpunkt der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Jedoch sollte eine Entfernung von Hecken und auftretendem Buschwerk außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden.



Flieder-Brombeergebüsch  
im Nordwesten des Geltungsbereiches

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Das festgestellte Vogelarteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand in Bezug auf Amphibien- oder Reptilienarten besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölze sowie die weiteren Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Es ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere von den Tieren aufgesucht werden und in denen diese vernichtet werden können. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

➤ Lärm

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schädigungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. 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 -

Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten während der Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planung nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstößt bzw. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Vertreter der Avifauna (Kohl- und Blaumeise, Amsel, Sperling, Haus- und Gartenrotschwanz, Elster) nutzen das überplante Gebiet gelegentlich für die Nahrungssuche. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden nicht nachgewiesen.

Bei der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine in Straßenverlaufnähe gelegene Siedlungsbrache mit teilweise aufgelassenen Grünlandflächen mit siedlungstypischer Krautschicht. Stöempfindliche, scheue Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind hier nicht vorzufinden bzw. zu erwarten. In unmittelbarer Siedlungsnähe sind synanthrope, ubiquiste Arten verbreitet, die bei intensiverer Nutzung in benachbarte Lebensräume ausweichen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass hier keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen und damit auf die Erarbeitung artenschutzrechtlicher Fachbeiträge zu Flora und Fauna verzichtet werden kann.

**Erfassung des Baumbestandes**

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und durch einen Landschaftsplaner, Adolphi und Rose, für das Plangebiet erhoben worden. Der erstellte Lageplan mit dem erfassten Baumbestand ist Anlage der Begründung.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze konnten vier einzelne, ältere Bäume kartiert werden. Da sie sich aber um unterschiedliche Baumarten handelt und sich diese in unregelmäßigen Abständen zueinander befinden, werden diese nicht als Baumreihe aufgenommen.

Bei den beiden südlich stehenden Exemplaren handelt es sich um zwei Birken (*Betula pendula*) und die anderen Bäume sind zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*), an denen bereits eine Vorschädigung durch den Pilz erkennbar ist, welcher das Eschentriebsterben verursacht.



stark vorgeschädigte Esche an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze



zum Erhalt festgesetzte Birken im Südwesten des Geltungsbereiches

Südlich des geplanten Baufeldes befindet sich entlang der Geltungsbereichsgrenze ein gemischter Baumbestand. Die Artenzusammensetzung ist gekennzeichnet aus einer Weide (*Salix alba*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und mehreren, unterschiedlich großen Götterbäumen (*Ailanthus altissima*). Ein Erhalt dieser nicht heimischen Bäume ist planerisch nur teilweise sinnvoll. Der Götterbaum hat sich bereits in den letzten Jahren sehr stark auf dem Areal vermehrt, welches sich durch den starken Jungwuchsbestand im Traufbereich der höheren Exemplare erkennen lässt. Die Stadt Neukloster ist der Empfehlung des Landschaftsplaners (siehe Lageplan mit Baumbestand und Kompensationsberechnung) zum Erhalt von Einzelbäumen gefolgt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Hierzu zählen die beiden Birken im Südwesten des Geltungsbereiches, die beiden Eschen sowie drei Götterbäume an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die zweite, nördlich im Fliedergebüsch liegende Esche ist zwar stark vorgeschädigt, soll jedoch durch Pflegeschnitte erhalten werden.

Baumnummer	Baumart deutsch	Baumart lat	mehrstämmig	Stammumfang	Stammumfang gesamt	geschützt ab u=100cm	Kompens. Verhältnis 1:1 Stammumfang 0,5 - 1,50 m	Kompens. Verhältnis 1:2 Stammumfang >1,50 - 2,5 m	Kompens. Verhältnis 1:3 Stammumfang > 2,5 m	Ausgleichsbedarf
------------	-----------------	-------------	-------------	-------------	--------------------	----------------------	--	---	---	------------------

**Baumerhalt**

8	Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>		0,65	0,65	nein	1			1
9	Götterbaum	- " -	5-stämmig	0,63; 0,35; 0,77; 0,80; 0,83	3,38	ja			1	3
10	Götterbaum	- " -	3-stämmig	0,52; 0,60; 0,78	1,9	ja		1		2
11; 12	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>								
13; 14	Birke	<i>Betula</i>								

Die laufende Nummer der Bäume entspricht der Nummerierung im Lageplan, der sich in der Anlage befindet.

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes wird die Fällung von Einzelbäumen erforderlich. In der nachfolgenden Tabelle ist der erforderliche Kompensationsbedarf dargestellt. Die laufende Nummer der Bäume entspricht der Nummerierung im Lageplan, der sich in der Anlage befindet.

### Baumfällung

Baum- nummer	Baum- art deutsch	Baum- art lat	mehr- stämmig	Stammumfang	Stamm- umfang gesamt	geschützt ab u=100cm	Kompens. Verhältnis 1:1 Stammumfang 0,5 - 1,50 m	Kompens. Verhältnis 1:2 Stammumfang >1,50 - 2,5 m	Kompens. Verhältnis 1:3 Stammumfang > 2,5 m	Ausgleichs- bedarf
1	Grauweide	Salix alba		0,44	0,44	nein				0
2	Götterbaum	Ailanthus altissima		0,95	0,95	nein	1			1
3	Götterbaum	- " -		0,85	0,85	nein	1			1
4	Götterbaum	- " -	2-stämmig	1,05; 0,95	2,00	ja		1		2
5	Götterbaum	- " -	2-stämmig	0,70; 0,82	1,52	ja		1		2
6	Grauweide	Salix alba	3-stämmig	1,08; 0,95; 0,65	2,68	ja			1	3
7	Robinie	Robinia pseudoacacia	3-stämmig	0,55; 0,43; 0,90	1,88	ja		1		2
							2	3	1	11

Der erforderliche Ausgleich für die Fällung der Bäume wird durch die Anpflanzung von insgesamt elf einheimische Obstbäumen (StU mind. 10/12 cm) und deren dauerhaften Erhalt innerhalb des Plangebietes erbracht. Für die Anpflanzung sind Obstbäume der folgenden Gehölzliste zu verwenden: Malus domestica - Apfel, Prunus avium - Kirsche, Prunus domestica - Pflaume, Pyrus communis - Birne.

Für die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume wird durch die Stadt Neukloster der Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Das Vorliegen dieser Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

### Bewertung

Mit den Planungen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Neukloster lassen sich innerhalb des Geltungsbereiches ältere Einzelbäume entlang der Geltungsbereichsgrenze sinnvoll erhalten. Bei den zu erwartenden Arbeiten sind diese gegen Beschädigungen und Bodenauffüllungen innerhalb des Traufbereiches zu schützen.

### Grünordnerische Festsetzungen

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) und innerhalb der festgesetzten privaten, südwestlich gelegenen Grünfläche sind insgesamt elf einheimische Obstbäume (StU mind. 10/12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zwei einheimische Laubbäume (StU mind. 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden.

Laubbäume: Acer campestre - Feld-Ahorn, Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Betula pendula - Sand-Birke, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Salix alba - Silberweide, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus domestica - Sperbe, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Obstbäume: Malus domestica - Apfel, Prunus avium - Kirsche, Prunus domestica - Pflaume, Pyrus communis - Birne.

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Pflegeschnitte an den zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen sind zulässig.

Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

## Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Durch das Fehlen geschützter Arten erfolgt keine Beeinträchtigung europäischer Schutzgüter. FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Klosterareal Neukloster“. Für die Realisierung der Planung ist daher eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für dieser Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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

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

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne einzuleiten und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung zu nutzen.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

Stadt Neukloster, den 02.06.2014

Stadt Neukloster  
Der Bürgermeister  
Hauptstraße 27  
23992 Neukloster



**Anlage**

- Lageplan mit Baumbestand



Baumkompensation B-Plan Nr 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße / Klosterstraße"  
28.11.2013

Baumnummer	Baumart deutsch	Baumart lat.	mehr-stämmig	Stammumfang	Stammumfang gesamt	geschützt ab u=100cm	Kompens. Verhältnis 1:1 Stammumfang 0,5 - 1,50 m	Kompens. Verhältnis 1:2 Stammumfang > 1,50 - 2,5 m	Kompens. Verhältnis 1:3 Stammumfang > 2,5 m	Ausgleichsbedarf
1	Grauweide	Salix alba		0,44	0,44	nein				0
2	Götterbaum	Ailanthus altissima		0,95	0,95	nein	1			1
3	Götterbaum	- " -		0,85	0,85	nein	1			1
4	Götterbaum	- " -	2-stämmig	1,05; 0,95	2,00	ja		1		2
5	Götterbaum	- " -	2-stämmig	0,70; 0,82	1,52	ja		1		2
6	Grauweide	Salix alba	3-stämmig	1,08; 0,95; 0,65	2,68	ja			1	3
7	Robinie	Robinia pseudoacacia	3-stämmig	0,55; 0,43; 0,90	1,88	ja		1		2
8	Götterbaum	Ailanthus altissima		0,65	0,65	nein	1			1
9	Götterbaum	- " -	5-stämmig	0,63; 0,35; 0,77; 0,80; 0,83	3,38	ja			1	3
10	Götterbaum	- " -	3-stämmig	0,52; 0,60; 0,78	1,9	ja		1		2
							3	4	2	17

Baumerhalt

Baumnummer	Baumarten deutsch	Baumarten lat.
11; 12	Esche	Fraxinus excelsior
13; 14	Birke	Betula pendula

Vorschlag zum Erhalt festsetzen

Zeichenerklärung

- Wassergebundene Decke
- Vorhandene Bäume mit / ohne Ausgleichsbedarf
- Hochstauden mehrjährig
- Hochstauden einjährig
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**STADT NEUKLOSTER**  
**1. Änderung und Ergänzung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 26**  
**"Wohnbebauung Eichholzstraße / Klosterstraße"**

ADOLPHI - ROSE  
Landschaftsarchitekten  
Gutshaus Kahlenberg  
23992 Kahlenberg bei Wismar  
Tel.: 038422-58635 / Fax: 038422-58637  
e-mail: landschaftsarchitekten@adolphi-rose.de



Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Adolphi, Dipl.-Ing. J. Rose

**LAGEPLAN - MIT BAUMBESTAND**

Maßstab: ohne

Datum: 28. November 2013

Bl. 1