



Satzung der Stadt Neukloster
über den
Bebauungsplan Nr. 28
"Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße"

begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung „Am Walnussbaum“ (B-Plan Nr. 22), im Nordwesten durch Kleingärten sowie im Nordosten durch die Bebauung der Blumenstraße

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

11.03.2013

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	6
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
4. Bodenordnende Maßnahmen	12
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	12
6. Umweltbelange	12
6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	12
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	13
6.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten	13
6.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange	14
6.5 Erfassung des Baumbestandes	19
6.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	19
6.7 Planwirkungen	22
6.8 Grünordnerische Festsetzungen	23
7. Immissionsschutz	23
8. Sonstiges	24

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 20.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 11.06.2012 für die öffentliche Auslegung und für die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Gleichzeitig werden die Bebauungspläne Nr. 29 „Wohnbebauung Bergstraße“ sowie Nr. 32 „Wohnbebauung Bergstraße 2“ aufgestellt. Mit den Bebauungsplänen beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO im Westen bzw. Nordwesten von Neukloster zu schaffen.

Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern im innerstädtischen Bereich reagiert die Stadt auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Gleichzeitig werden mit der Planung ehemals bebaute bzw. bereits in Form von Kleingärten genutzte Flächen im Innenbereich wieder nutzbar gemacht und für eine Nachverdichtung herangezogen. Langfristig ist aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken in Neukloster und der momentan unzureichenden Verfügbarkeit die Umwidmung der gesamten Kleingartenanlage Nord zu Wohnbauflächen vorgesehen. Im gesamten Stadtbereich von Neukloster stehen mittelfristig keine anderen nennenswerten Flächen mehr für die Wohnbebauung zur Verfügung. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See ist der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert.

Die vorliegende Planung schließt Kleingartenflächen nordwestlich der Feldstraße ein, die z.T. bereits brach liegen. Bezüglich der Realisierung der Umnutzung der Kleingärten hat die Stadt Neukloster Gespräche mit dem Kleingartenverein geführt. Die Kleingärtner werden durch die Stadt entschädigt, können auf andere, leerstehende Parzellen im Gartengebiet ausweichen oder geben ihre Gärten auf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits baulich genutzt wurden bzw. teilweise als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 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 nordwestlichen Bereich der Stadt Neukloster und umfasst eine Fläche von etwa 0,8 ha.

Der Geltungsbereich wird im Südosten durch die Feldstraße (Kreisstraße K 38), im Südwesten durch die Neubebauung „Am Walnussbaum“ (B-Plan Nr. 22), im Nordwesten durch Kleingärten sowie im Nordosten durch das Wohngebiet Blumenstraße begrenzt. Der Geltungsbereich bezieht sich auf Teile des Flurstückes 20/35 der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster.

Die Feldstraße, Kreisstraße K 38, war mit dem Entwurf Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der Stellungnahme des Straßenbaulasträgers wurde das Flurstück der Kreisstraße K 38 aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

1.3 Flächennutzungsplan, 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 18.02.1998 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung zwischen Feldstraße und Bergstraße sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies entspricht der langfristigen Entwicklungsabsicht der Stadt, die davon ausgeht, die Kleingartenanlage über mehrere Entwicklungsschritte in Wohnbauflächen umzuwandeln und so auch die Lücke zwischen den umgebenden Wohnbebauungen an der Feld- und Bergstraße zu schließen. Der Bebauungsplan Nr. 28 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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. 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 (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.

Als Plangrundlagen dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: März 2012 sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Neukloster ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 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 sowie zu geringen Teilen im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland.

Die Umwidmung innerörtlicher Altflächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen und entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dies hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung auch in seiner Stellungnahme bestätigt. Durch die Umnutzung der Flächen der ehemaligen Kleingärten werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Die Planung trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (vgl. Punkt 4.1 (2) und (5) RREP WM).

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt südöstlich an die Feldstraße, Kreisstraße K 38, an und umfasst Flächen der Kleingartenanlage Nord. Die Kleingartenanlage befindet sich zwischen den Wohngebieten an der Berg-, Feld- und Blumenstraße und bildet in Richtung Nordwesten den Abschluss des besiedelten Bereiches der Stadt Neukloster.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 liegen ca. 15 Kleingärten. Die Hälfte dieser liegt bereits ungenutzt brach bzw. wurde brach geräumt. Innerhalb der noch genutzten Kleingärten stehen Gartengebäude bzw. Geräteschuppen.

An Grünstrukturen sind überwiegend Obstbäume sowie Zier- und Nutzpflanzen vorhanden.



vorhandene, unbefestigte Stellplatzfläche an der Feldstraße für Kleingärtner



brachliegende Kleingartenflächen, Bereich der Bebauung im B-Plan Nr. 22

Im Nordwesten grenzen weitere Kleingärten der Kleingartenanlage Nord an das Plangebiet. Südwestlich befinden sich die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 realisierten Einfamilienhäuser, wobei es sich überwiegend um Gebäude im Bungalowstil mit flach geneigten Dächern handelt.

Die umgebende Bebauung an der Feldstraße ist durch traufständige Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt. Nordöstlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet Blumenstraße, das Anfang der 90er Jahre erschlossen wurde. Hier sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und einige Mehrfamilienhäuser entstanden. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 500 bis 600 m.

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

Mit der Planung entsteht Baurecht für die Errichtung von 7 - 8 Einfamilienhäusern. Des Weiteren wird durch Realisierung der Planung die Lücke zwischen den Wohnbauflächen „Am Walnussbaum“ und an der „Blumenstraße“, beide nordwestlich der Feldstraße gelegen, durch zwei neue Baureihen geschlossen. Die Wohnbebauung entlang der Feldstraße wird somit nachverdichtet. Für die verkehrliche Erschließung dienen neue Planstraßen, die mit der Straße „Am Walnussbaum“ verbunden werden. Damit bestehen auch die Voraussetzungen für eine Anschlussbebauung in nordwestlicher Richtung.

Das Wohngebiet wird entsprechend der angrenzend vorhandenen sowie der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Aufgrund der relativ lockeren Bebauung in der Umgebung und der Lage des Wohngebietes am Ortsrand werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine ausschließlich offene Bauweise festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Als höchst zulässige Geschosszahl wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m bei einer Dachneigung über 15° begrenzt, um die neue Bebauung in das Ortsbild einzupassen. Die Firsthöhe ist hierbei gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.

Um zu große Höhenunterschiede innerhalb der Bebauung zu vermeiden, sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nur bis einem Ausmaß von 0,5 m zulässig. Erdwälle sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Die vorgeschlagenen Grundstücksparzellen besitzen Größen von etwa 700 bis 800 m², z.T. auch etwas größer. Innerhalb eines Grundstückes im Einmündungsbereich befindet sich eine Leitung des Zweckverbandes, die im Bestand durch Eintragung eines Leitungsrechtes gesichert wird. Die Stadt möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher wurden Mindestgrundstücksgößen von 450 m² für Einzelhäuser und 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaus ist jeweils eine Wohnung zulässig. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung. Des Weiteren werden mit dieser Festsetzung auch gestalteri-

sche Ziele verfolgt. Bei einer Belegung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten werden die Gebäudekörper voraussichtlich größer ausfallen. Es entsteht außerdem ein höherer Bedarf an Stellplätzen, so dass ein höherer Bedarf an Flächen für Nebenanlagen entsteht. Die Stadt möchte auch aufgrund der Beachtung der Umweltbelange eine höhere Verdichtung vermeiden.

Die Baufelder werden mit Hilfe von Baugrenzen festgelegt. Die Tiefe der Baufelder liegt bei 18 m. Die Abstände der Baugrenzen zu den Planstraßen hin betragen 4 bzw. 9 m.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist im Bereich zwischen der Planstraße A und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht unzulässig, um den Vorgartenbereich für eine Grüngestaltung freizuhalten.

Auf die Festlegung der Dachformen wurde ebenso wie im benachbarten Bebauungsplangebiet verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu stark einzuschränken.

Im Südwesten des Plangebietes ist innerhalb der privaten Flächen ein Bereich, mit einer vorhandenen Leitung des Zweckverbandes von einer Bebauung freizuhalten. Um eine Überbauung auszuschließen, ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Die Grünfläche ist den privaten Grundstücken zugeordnet und soll künftig als Hausgarten gestaltet werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: 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 gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Bezüglich der Material- oder Farbwahl für Dächer und Fassaden erlässt die Stadt keine engen Vorschriften, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen und auch moderne Bauformen zuzulassen. Demnach sind z.B. auch begrünte Dächer möglich und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, um alternative Energieträger zu unterstützen.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Feldstraße, Kreisstraße K 38, aus über die Planstraße A, an welche sich die Planstraße B anschließt. Die Planstraße A soll dabei zukünftig auch als Erschließung für weitere spätere Bauabschnitte fungieren. Die Planstraße B wird mit der Erschließung des Nachbarwohngebietes „Am Walnussbaum“ verbunden.

Die großzügig angelegte Planstraße A mündet rechtwinklig in die Feldstraße und besitzt ein geplantes Ausbauprofil von insgesamt 10,00 m. Dieses setzt sich aus einem beidseitigen Bankett von 0,50 m, einem einseitigem Fußweg von 2,00 m, einem einseitigem Park- und Grünstreifen von 2,00 m sowie einer Fahrbahn von 5,00 m Breite zusammen. Aus Sicht der Stadt ist die empfohlene und im Bebauungsplan dargestellte Breite des Fußweges von 2,00 m zuzüglich des Bankettbereiches von 0,50 m ausreichend bemessen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der verkehrstechnische Anschluss des Gehweges an den vorhandenen Gehweg in der Feldstraße bestimmt.

Die Straßenbreite der Planstraße B beträgt - in Anpassung an die vorhandene Straße - insgesamt 7,00 m. Davon nimmt die Fahrbahn einen Anteil von 4,50 m ein, der straßenbegleitende überfahrbare Fußweg 1,50 m sowie die Bankettstreifen jeweils 0,50 m.

Die dargestellten Ausbauprofile der Planstraßen haben empfehlenden Charakter und werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Planstraßen wird zur Erteilung der Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde vorgelegt.

In der Planung werden an der Feldstraße, gemäß der derzeitigen Nutzung, öffentliche Stellplätze vorgesehen, um Parkplätze für die Nutzer der Kleingartenanlage und den Besucherverkehr vorzuhalten. Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze in der Planzeichnung erfolgt gemäß tatsächlicher Bestandsnutzung. Die Fläche ist aus Sicht der Stadt ausreichend groß für die Kleingärtner bemessen. Diese Stellplatzfläche soll auch nach Aufgabe der Kleingärten als Besucherstellplatz erhalten werden.

Die künftige Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Planstraße A, um den Anforderungen an die Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. Derzeit werden die Stellplätze direkt von der Feldstraße befahren. Um künftige einen möglichen Konflikt zwischen Zufahrt zum Wohngebiet und dem Stellplatzverkehr zu vermeiden, ist künftig die Regelung mit der Zufahrt von der Planstraße A beabsichtigt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen.

Die Planstraßen innerhalb des Wohngebietes sollen als geschwindigkeitsreduzierter Bereich - Tempo 30-Zone - festgelegt werden.

Für den Fall einer späteren Fortsetzung des Baugebietes sind Erweiterungsmöglichkeiten der Erschließung in nordwestliche Richtung gegeben.

Die Stadt hat sich aufgrund der Stellungnahmen zum Entwurf auch nochmals mit der Gesamtausbaubreite im Zusammenhang mit der Erschließung weiterer Bauabschnitte beschäftigt.

Derzeit liegen noch keine konkreten Planungen für weitere Bauabschnitte vor. Die langfristig mögliche Bebauung liegt bei etwa 65 neuen Wohngebäuden. Für die künftige verkehrliche Erschließung aller Bauabschnitte sollen neben der hier betrachteten Planstraße auch die Gartenstraße sowie eine Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Anbindung an die Bergstraße dienen. Somit verteilt sich der künftige Verkehr auf mehrere Straßen. Damit ist von einer Verkehrsbelastung von unter 400 Kfz/h auszugehen, wonach gemäß RASt eine Klassifizierung als Wohnstraße erfolgt. Eine Nutzung durch den ÖPNV ist nicht vorgesehen. Aus Sicht der Stadt Neukloster wird die Planstraße A auch künftig als Wohnstraße charakterisiert.

Der vorgesehene Ausbau der Fläche für Kraftfahrzeuge in einer Breite von 5,00 m ist unter Berücksichtigung der Ausbildung eines geschwindigkeitsreduzierten Bereiches als Tempo 30-Zone ausreichend dimensioniert. Der Begegnungsfall von Pkw und Lkw wird berücksichtigt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 28 beträgt rund 0,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 28	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	6.148
Grünfläche: Hausgarten, privat	232
Straßenverkehrsfläche, Planstraßen A und B	1.256
Fläche für Stellplätze	337
Σ Plangebiet	7.973

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung über die in der Feldstraße vorhandenen Anlagen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt.

Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Feldstraße sowie in der Straße „Am Wallnussbaum“.

Parallel zur Feldstraße verläuft eine Trinkwasserleitung, die über ein Leitungsrecht innerhalb der privaten Grundstücke gesichert und von einer Bebauung freigehalten wird.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt zur Erstbrandbekämpfung über die Tankfahrzeuge der Feuerwehr. Zur Dauerbrandbekämpfung wird der Löschwasserbedarf von 48m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden über den ständig wasserführenden Hopfenbach abgedeckt. Dazu ist die Brücke über den Hopfenbach in der gegenüberliegenden Rudolf-Breitscheid-Straße als Entnahmestelle hergestellt. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 200 bis 300 m.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA 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

Schmutzwasserkanäle sind in der Feldstraße sowie in der Straße „Am Walnussbaum“ vorhanden. Die neuen Leitungen werden an vorhandene Anlagen angebunden. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Neukloster geleitet. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erweiterung des Leitungssystems ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstückspartellen zur Versickerung gebracht und kann z.T. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Laut einem Bodengutachten von 1996 liegt das Plangebiet in einem Bereich mit bindigen Böden. Dennoch soll eine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Es bietet sich hierfür die Vorschaltung einer Regenwasserzisterne an, um das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Die Versickerung kann über Rigolen, Mulden oder Sickerschächte erfolgen. Dazu sind die Bodenverhältnisse der jeweiligen Grundstücksflächen im Rahmen der Erschließung der Baugrundstücke zu prüfen. Durch den jeweiligen privaten Grundstücksbesitzer ist der Nachweis zur schadlosen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Planstraßen soll gemäß Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband zentral in den Hopfenbach abgeleitet werden. Die Nachweise der schadlosen Ableitung werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der E.ON e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Feldstraße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen (Verteilerkästen) sind zu beachten.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem in der Feldstraße sind gegeben. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten und es sind frühzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu führen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über Planstraßen A und B mit der Anbindung an die „Feldstraße“ sowie die Straße „Am Walnussbaum“ sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem ist ein Vorkommen nicht auszuschließen. Werden bei Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unten Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist sowie von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Hinweise

Eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Erschließung zu beachten.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Planung sind der Rückbau der Kleingartenanlage und die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Neukloster. Die Stadt finanziert den Rückbau der Gartenanlage, die Entschädigung der Kleingärtner sowie die Bepflanzung und Erschließung des Gebietes. Die Kosten der Realisierung der Planung werden durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße“ die bebaute Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit Hilfe der vorliegenden Planungen werden die Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung geregelt. Somit wird auf einem etwa 0,8 ha großen Areal Baurecht für eine Wohnbebauung vorbereitet.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen: Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg wird dem Landschaftsraum des Untersuchungsgebietes eine hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen.

Schutzgebiete: Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.
Das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) Nr. L2a1 „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“ des Landkreises Nordwestmecklenburg grenzt mit seiner nordwestlichsten Ausdehnung an die Feldstraße der Stadt Neukloster.

An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich flächengleich mit dem genannten LSG der **Naturpark** „Sternberger Seenland“. Als bedeutsamstes Gebiet des Landschaftsraumes ist das **Naturschutzgebiet** (NSG) Nr. 277 „Trollblumenwiese Neu-kloster“ westlich des Plangebietes in ca. 700 m Entfernung zu nennen. Das **FFH-Gebiet** Nr. DE 2136-302 „Klaas- und Tepnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ befindet sich ca. 1.500 m in südöstlicher Richtung vom Geltungsbereich entfernt.

Westlich des Neuklostersees liegt in ca. 4.500 m Entfernung zum Geltungsbereich das **Europäische Vogelschutzgebiet** DE 2036-401 „Kariner Land“.

Das LSG, das NSG, der Naturpark sowie das FFH- und das Europäische Vogelschutzgebiet sind von den vorliegenden Planungen nicht betroffen.

Geschützte Biotope: Im Geltungsbereich der vorliegenden Planneuaufstellung sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

6.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der vorliegenden Planung. Grundlegend kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Bewertung

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

6.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäudeabbruch

Auf den Arealen der sich aktuell noch in Nutzung befindlichen Kleingärten müssen bei einer Bauausführung kleinere Gebäude (Schuppen, Abstellbauten etc.) entfernt werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht besteht bei einem Rückbau der einzelnen Bauwerke nicht der Grund zur Annahme auf eventuell vorliegende Verstöße. Aufgrund der geringen Größe, der jeweiligen Ausbildung bzw. Ausstattung wurden weder Reproduktionsstätten von Vögeln noch Lebensräume oder Einzelindividuen anderer geschützter Tierartengruppen nachgewiesen.

➤ Beseitigung von Bäumen

Bei Planumsetzung entfallen innerhalb des Geltungsbereiches einige Obstbäume. Es handelt sich hierbei um verschiedene Arten wie Apfel-, Kirsch- und Pflaumenbäume, die jährlich den üblichen gärtnerischen Schnittmaßnahmen unterzogen wurden. In den angrenzenden Kleingärten sowie auf den benachbarten Arealen gibt es eine Vielzahl weiterer Obstbäume, womit die Beseitigung der anthropogen stark beeinflussten Obstbäume leicht abgewogen werden kann. Mit dem Wegfall der ebenfalls vereinzelt vorkommenden, älteren, nicht einheimischen Koniferen können Verstöße gemäß § 44 BNatSchG ebenso ausgeschlossen werden.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Bei den zu entfernenden Hecken handelt es sich ausschließlich um standortfremde, nicht heimische und gärtnerisch stark überformte Ligusterhecken der jeweiligen Garteneinfriedungen. Entfallendes Buschwerk setzt sich ebenfalls ausschließlich aus standortfremden Ziergehölzen zusammen. Reproduktionsstätten von Vögeln konnten zum Zeitpunkt der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen wurden die Auswirkungen auf Tierarten ohne relevantes Fluchtverhalten (z.B. Zauneidechse) untersucht. Aufgrund der Biotoptypenausstattung und Artenzusammensetzung können Verstöße (insbesondere Tötungsverbot) gemäß des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

➤ Lärm

ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen)

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

In einem nächsten Schritt wurden durch Auswertung der streng geschützten Arten sowie der Vogelarten die Arten ausgeschieden, die in den vom Vorhaben berührten Topographischen Karten (LINFOS-Daten) nicht vorkommen. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt. Da keine aktuelle Bestandskartierung vorlag, wurden die Angaben aus weiteren Datengrundlagen und eigenen Erhebungen hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft.

Im weiteren Ablauf wurden dann die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgte dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Diese Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Im Zusammenhang mit den faunistischen Bestandserfassungen und auf Grundlage der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Danach erfolgten faunistischen Bestandserfassungen folgender Arten/Artengruppen:

- Amphibien,
- Reptilien: Zauneidechse,
- Brutvögel: alle Arten.

Von einem optimalen Entwicklungszustand der jeweiligen Populationen ausgehend und „worst case – Bedingungen“ annehmend, werden anschließend ins Einzelne gehende Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Planung der Bauflächen zur Minimierung des Eingriffs erfolgt nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen),
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.
- Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Eventuelle Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, durchzuführen.
- Bei einer eventuell angedachten Einfriedung ist darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm eingehalten wird. Der Durchlass für Kleinsäuger ermöglicht den Austausch innerhalb und außerhalb der Umzäunung lebender Kleintierpopulationen.
- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Brut- und Rastvögel

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt.

Bewertung

Im Rahmen des Vorhabens kommt zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Reptilien

Durch die Vorhaben der vorliegenden Planung kommt es im Zuge der Realisierung nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen der Artengruppe der Reptilien. Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölzen sowie die weiteren Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien erfolgt. Es kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf das Tötungsverbot (§ 44 BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

Amphibien

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Auch hier ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere aufgesucht werden und in denen die Tiere vernichtet werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Bei Räumung der Bauflächen, einer Ausführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb des Aktivitätszeitraumes bzw. zur Zeit der Amphibienwanderungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände während der Migrationszeiten zu entgegen, sind Maßnahmen zu empfehlen, die das Aufstellen von Wanderungslenkeinrichtungen für Amphibien beinhalten. So kann gewährleistet werden, dass bei parallel zur der Migartionsbewegung der Amphibien stattfindenden Bauphase keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Hierfür sind jedoch die Beantragung einer Ausnahme bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahmen notwendig.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden.

Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Bewertung - Artenschutz

Für Potentialabschätzungen zum Artenschutz konnten bei den regionalzuständigen Fachbehörden keine Grundlagen gewonnen werden, da für das Untersuchungsgebiet keine Daten vorlagen. Bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg sind keine Kartierungen zum vorliegenden Untersuchungsgebiet vorhanden. Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und den während mehrerer Begehungen erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es Hinweise auf ein potentiellies Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von Amphibien, Reptilien und Vertreter der ubiquitäre Vogelarten. Da zu keinem Verlust von Lebensräumen der genannten Artengruppen kommt, kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind. Zusätzlich werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Projektplanung gewährleistet, dass die auftretenden naturschutzfachlichen Konflikte durch geeignete Maßnahmen gelöst werden können.

6.5 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes ebenfalls untersucht. Der aktuelle Baumbestand im Untersuchungsgebiet zeichnet sich zum einen durch standortfremde Ziergehölze sowie einige Obstbäume mit geringen Stammumfängen aus.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu keinen Verlusten von Bäumen, die durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Es kann ebenso ausgeschlossen werden, dass gesetzlich geschützte Bäume durch die vorliegenden Planungen beeinträchtigt werden.

Bewertung

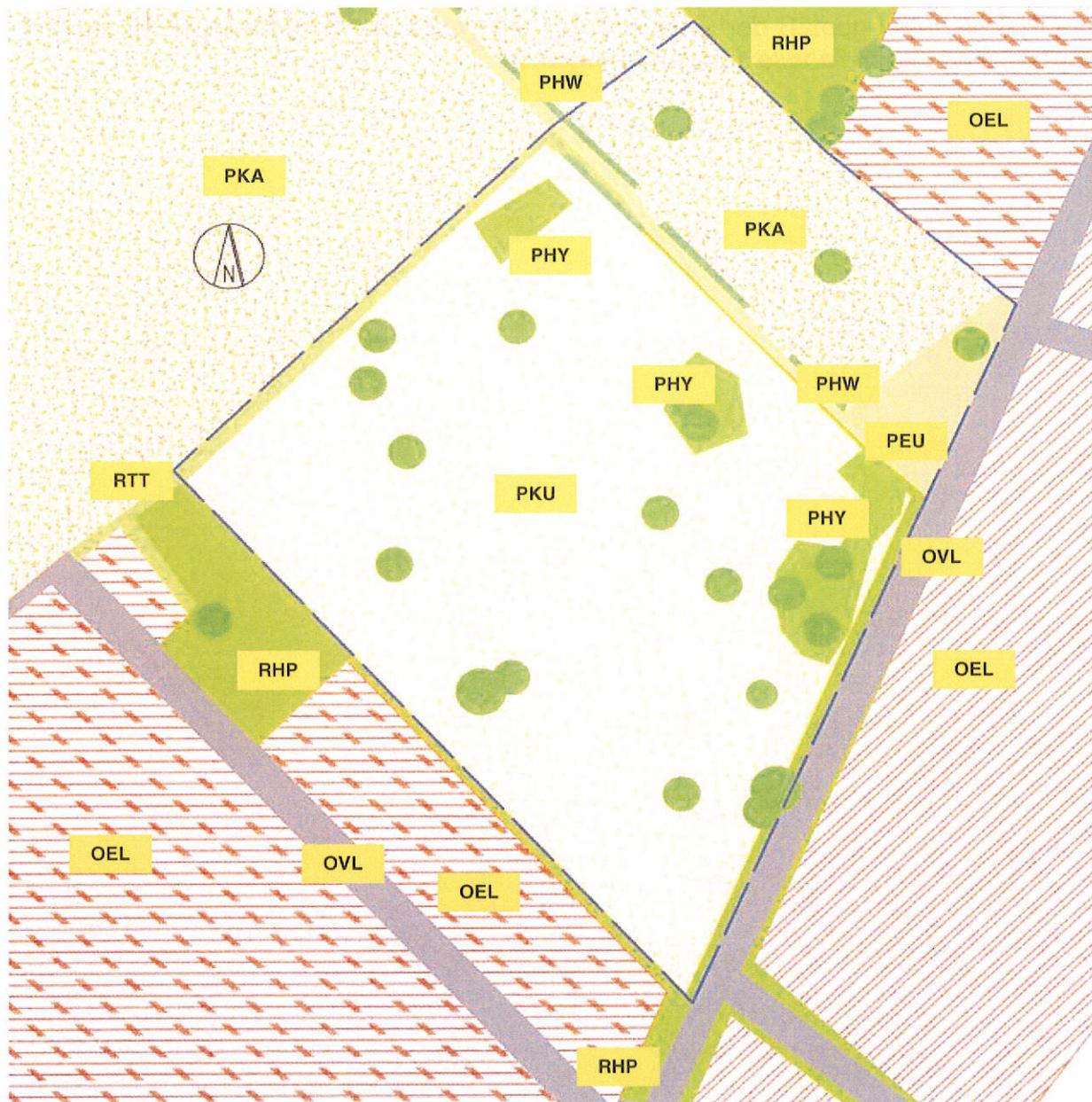
Mit den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Neukloster sind im Geltungsbereich der Wohnbebauungsplanung keine Bäume sinnvoll zu erhalten. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um kultivierte Obstbäume, welche ständigen gärtnerischen Schnittmaßnahmen unterzogen wurden.

6.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung aufgenommen. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

Übersicht / Bestandsplan: Biotop- und Nutzungstypen



Abk.	Biototyp	Betroffenheit
BBA	Älterer Einzelbaum	z.T. überplant
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	z.T. überplant
RHP	Ruderales Pionierflur	z.T. überplant
RTT	Ruderales Trittsflur	z.T. überplant
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	überplant
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	überplant
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	z.T. überplant
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	überplant
OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	außerhalb
OVL	Straße	außerhalb
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise Spontanvegetation	überplant

Tabelle 1 : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

6.7 Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus aufgelassenen Kleingärten, aus noch in Nutzung befindlichen Kleingärten mit integrierter Kleintierhaltung sowie aus einer nicht versiegelten Freifläche mit Spontanvegetation am ehesten beschreiben. Die Freifläche wird von den Anwohnern des gegenüberliegenden Wohngebietes sowie den Kleingartennutzern als Parkfläche genutzt. Mit Hilfe der vorliegenden Planung lassen sich für die grünordnerischen Verhältnisse des Geltungsbereiches ausschließlich positive Wirkungen ableiten. Grundlegend erhält der Bereich im Zuge der vorliegenden Planung somit eine städtebauliche Aufwertung.



Höhere Gehölzstrukturen sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Im Bereich der aufgelassenen Gärten würden sich Gehölzstrukturen aus teilweise nicht heimischen Arten ausbilden und etablieren.

Weitere Flächen der aufgezeigten Biotoptypen gehen bei einer Ausführung der vorliegenden Planungen zum Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnbebauung Feldstraße / Blumenstraße“ nicht verloren. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zur Neuanpflanzungen von heimischen Gehölzen berücksichtigt.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Da keinerlei erhaltenswerte Grünstrukturen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße“ vorhanden sind, war es nicht möglich, diese in die Planungen aufzunehmen und zum dauerhaften Erhalt festzusetzen.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird als sinnvolle Maßnahme zur Aufwertung der ökologischen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes festgesetzt, dass je Wohnbaugrundstück mindestens zwei heimische Laubbäume der Qualität StU 16-18 cm als Hochstamm oder zwei heimische Obstbäume der Qualität Hochstamm, StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Unter Hinzunahme dieser Maßnahme soll neben der Eingriffsminimierung auch das Ortsbild positiv beeinflusst und gemeinhin aufgewertet werden. Der Verlust an Schutzgütern und an ausfallenden Biotoptypen kann somit gleichzeitig kompensiert werden.

7. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Neukloster hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Feldstraße, Kreisstraße K 38, als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirkt.

Da es sich um einen zu großen Teilen bereits bebauten Bereich vergleichbar einem Bereich nach § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen.

Auf der Feldstraße werden durch die Planung nur geringfügige zusätzliche Verkehre verursacht, so dass hier von keiner Überschreitung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurden im Planverfahren keine weiteren Hinweise oder Anregungen gegeben. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Orientierungswerte zum Immissionsschutz vor.

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrechtlichen Umgebung sind keine Anlagen und Betriebe vorhanden, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg genehmigt bzw. die dem StALU angezeigt wurden.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

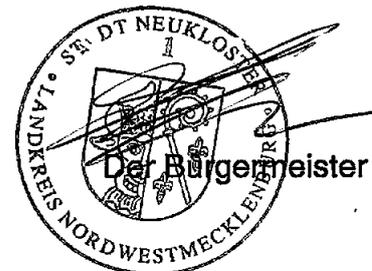
8. Sonstiges

Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Unter Beachtung des Klimaschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mind. 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013



Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Hörnerstraße 25
23966 Ulsimar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-ulsimar.de, info@srp-ulsimar.de

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Neukloster

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Neukloster "Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße"

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 11.03.2013 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung und die dazugehörige Begründung ab diesem Tage im Rathaus Neukloster, Bauamt, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erheben von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

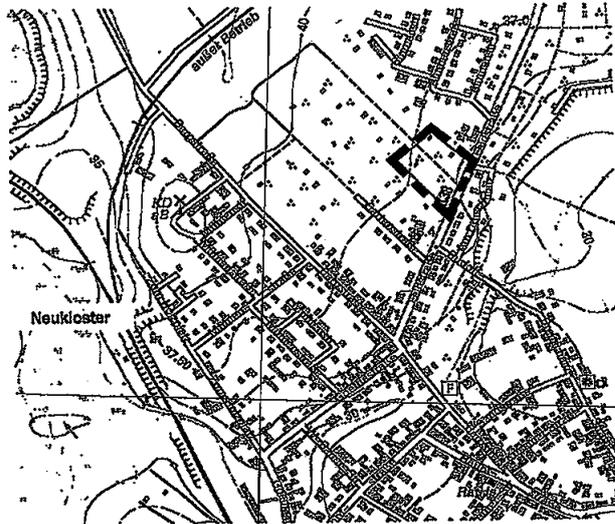
Etwalige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 sind nach § 8 Abs. 8 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Neukloster, den 06.06.2013

Frank Meier, Bürgermeister

Übersichtsplan:

Satzung über Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Neukloster "Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße"



Diese Bekanntmachung ist am 06.06.2013 in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Wismar, veröffentlicht worden.

Neukloster, den 07.06.2013



Frank Meier

Bürgermeister Stadt Neukloster