

Neukloster

Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnbebauung Bergstraße 2"

umfassend die Flurstücke 19/8, 19/9 (teilw.) und 16/2 (teilw.)
der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster,
begrenzt durch die Bergstraße im Südwesten, durch die Kleingartenanlage
im Südosten und durch Wiesen- und Weideflächen im Nordosten und Nordwesten

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

17.06.2013

Teil 1 - Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	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	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Bodenordnende Maßnahmen	13
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	13
6. Immissionsschutz	13
7. Sonstiges	14
Teil 2 – Umweltbericht	15
mit eigenem Inhaltsverzeichnis	

Quelle Luftbild Deckblatt: Google Earth

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 17.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung Bergstraße 2“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, nordwestlich der Kleingartenflächen Feldstraße/ Bergstraße einen weiteren Bauabschnitt für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Langfristig ist aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken in Neukloster und der momentan unzureichenden Verfügbarkeit die Umwidmung der gesamten Kleingartenanlage Nord zu Wohngebieten vorgesehen. Im gesamten Stadtbereich von Neukloster stehen mittelfristig keine anderen nennenswerten Flächen für die Wohnbebauung mehr zur Verfügung. Die Vorbereitung der Bauflächen ist durch eine sukzessive Entwicklung innerhalb mehrerer Bauabschnitte vorgesehen. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See ist der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 22 hat die Stadt Neukloster für die ersten Bauabschnitte der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche der ehemaligen Lederfabrik und des Kleingartengebietes zwischen Bergstraße und Feldstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung geschaffen. Inzwischen sind die Neubauflächen bebaut bzw. verkauft worden und es steht kaum noch Wohnbauland zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnbauland in Neukloster hält allerdings kontinuierlich an. Daher wird die Wohngebietsentwicklung mit den Bebauungsplänen Nr. 28 und 29 seitens der Stadt in zwei weiteren Bauabschnitten im Bereich der Kleingartenflächen fortgeführt.

Nun gibt es Interesse eines privaten Erschließungsträgers, im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 29 an der Bergstraße in Richtung Nevern eine weitere Wohnbaufläche zur Bebauung mit Einfamilienhäusern zu erschließen. Die Stadt Neukloster begrüßt diese private Initiative. Mit der weiteren Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für die Bebauung mit Einfamilienhäusern reagiert die Stadt auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Da sich das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich, außerhalb des Kleingartengebietes befindet und eine vorhandene Wiese umfasst, ist ein anderes Planverfahren als bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 anzuwenden. Ein Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht ist hier nicht möglich. Daher konnte die Fläche auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 einbezogen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 32 wurde ein Umweltbericht aufgestellt und ein reguläres, zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im November 2012 sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung im März/ April 2013 wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung im November /Dezember 2012 und auch die Behördenbeteiligung im März/ April 2013 führten zu keinen wesentlichen Planänderungen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung

stimmt der Ausweisung der Wohnbaufläche zu. Die Nachbargemeinden haben keine Einwände. Die Umweltbilanzierung und der Artenschutzbericht wurden überarbeitet und die Erschließungsplanung konkretisiert. Daneben wurden einige Korrekturen und Anregungen in die Planung eingearbeitet und die örtlichen Bauvorschriften auf Anregung des Landkreises konkretisiert.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortseingang von Neukloster aus Richtung Nevern, östlich der Bergstraße und schließt nordwestlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnbebauung Bergstraße“ an. Es umfasst die Flurstücke 19/8, 19/9 (teilw.) und 16/2 (teilw.) der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster sowie eine Fläche von rund 0,85 ha.

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 18.2.1998 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 sehr langfristigen Entwicklungsabsicht der Stadt, die davon ausgeht, die Kleingartenanlagen über mehrere Entwicklungsschritte in Wohnbauflächen umzuwidmen und so auch die Lücke zwischen den umgebenden Wohnbebauungen an der Feld- und Bergstraße zu schließen. Der Bebauungsplan Nr. 32 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 dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar von Oktober 2008; die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; 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 und am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland.

Den Zielen des Bebauungsplanes stehen gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg keine raumordnerischen Belange entgegen. In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Stadt Neukloster den Bürgern mit der Planung attraktive Wohnstandorte anbietet und somit ein Abwandern in das Umland vermeiden kann. Eine Zersiedlung der Landschaft wird durch die Stadt gering gehalten, da sich das Plangebiet direkt an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 anschließt. Die Planung trägt dazu bei, die Funktion als Grundzentrum zu stärken.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet bezieht sich auf eine Fläche am nordwestlichen Ortseingang der Stadt Neukloster aus Richtung Nevern und grenzt östlich an die Bergstraße an. Es liegt im direkten nördlichen Anschluss an Flächen der Kleingartenanlage, die mit dem Bebauungsplan Nr. 29 derzeit zum Allgemeinen Wohngebiet überplant werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen sich derzeit als gemähte Wiesen-/Rasenfläche dar. Sie dient der Feuerwehr als Übungsplatz. Die südöstlichen Randbereiche der Flächen werden durch Hecken als Abgrenzung zu den Kleingärten geprägt. Die nordwestlich angrenzende Wiesenfläche (ehemaliger Standort einer Schweinemastanlage) wird als Sammelausgleichsfläche der Stadt Neukloster seit mehreren Jahren zu einer Streuobstwiese entwickelt.



Flächen im Norden des Plangebietes, im Hintergrund Hecke an den Kleingärten



Blick über das Plangebiet in Richtung Bergstraße

Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Weg in Richtung der nordöstlich angrenzenden Wiesenflächen, der oft durch Spaziergänger genutzt wird.

Die Bergstraße wurde 2012 saniert und ausgebaut. Das Ausbauende hinsichtlich des Fußweges und der Fahrbahnbefestigung liegt südlich des Plangebietes. Die Flächen im Plangebiet dienen daher auch als Lagerplatz für die Straßenbauarbeiten.

Der Bauhof der Stadt Neukloster befindet sich gegenüber dem Plangebiet. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Neukloster beträgt rund 900 m.

Im direkten südlichen Anschluss an das Plangebiet wird eine straßenbegleitende, lockere Einzelhausbebauung im Bungalowstil innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich durch die Stadt Neukloster mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 vorbereitet.



Weg nördlich des Plangebietes



Bergstraße innerhalb des Plangebietes

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern am nordwestlichen Orts- eingang der Stadt Neukloster geschaffen.

Das Plangebiet kann städtebaulich in zwei Bereiche gegliedert werden:

- die straßenbegleitende Bebauung an der Bergstraße (Gebiete WA 1) sowie
- die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, zum einen begleitend zur Planstraße A und zum anderen nördlich der Wendeanlage (Gebiete WA 2).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu auszubauende Planstraße A, die an die Bergstraße anbindet.

Die Grundstücke der Gebiete WA 1 sind sowohl über die Bergstraße als auch über die neue Erschließungsstraße erreichbar. Wenn die Erschließung von der Bergstraße erfolgen soll, ist geregelt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün je Baugrundstück nur die Herstellung einer Grundstückszufahrt sowie eines Grundstückszugangs zulässig ist. Die Herstellung der Zufahrten ist nur in einem ausreichenden Abstand zur Planstraße A zulässig, um so die Belange an eine geordnete verkehrliche Erschließung zu sichern. In der Planzeichnung werden zur Beachtung dieser Anforderungen bis zu einem Abstand von jeweils 15 m zur Planstraße A Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Grundstückszufahrten dürfen nur außerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt errichtet werden.

Die Grundstücke innerhalb der Gebiete WA 2 können sämtlich über die neue Erschließungsstraße verkehrlich angebunden werden.

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 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.

Für die straßenbegleitende Bebauung in den Gebieten WA 1 an der Bergstraße werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 29 übernommen, um eine städtebauliche Einheit hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung der Gebäude zu erreichen.

Als höchstzulässige Geschosszahl wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit maximal 3,50 m bestimmt. Zusätzlich wird eine Dachneigung von 22° bis 35° festgesetzt. Mit den Festsetzungen möchte die Stadt Neukloster für die künftigen Bauherrn Möglichkeiten zur Errichtung von Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) als Bungalow schaffen. Eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäudetypen soll entlang der Bergstraße ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Gebiete WA 2 kann sich die Stadt Neukloster auch ein Nebeneinander verschiedener Gebäudetypen vorstellen. Neben „klassischen“ Einfamilienhäusern mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach werden auch Gebäude in zeitgenössischer Architektur oder mit Staffelgeschossen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zugelassen. Flache Bungalows sowie zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollen jedoch ausgeschlossen werden, um die Höhenunterschiede zu begrenzen.

Es werden daher maximal zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die minimale Firsthöhe mit 6,50 m und die maximale Firsthöhe mit 8,50 m über dem Bezugspunkt bestimmt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen: bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen zwischen 30° und 45° sowie bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen zwischen 0° und 20° zulässig. Durch die Festsetzung der Dachneigungen sowie der minimalen und maximalen Firsthöhen werden zu große Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden vermieden, und damit bei der Vielfalt zulässiger Gebäudetypen doch eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit erzielt. Als mögliche Bauformen sind Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig.

Im gesamten Plangebiet gilt für das Erdgeschoss eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwände mit dem äußeren Punkt des Daches, also der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximal zulässige Höhe des Gebäudes die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

Um eine unangemessene Verdichtung am Ortsrand zu vermeiden, werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine ausschließlich offene Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Die vorgeschlagenen Grundstücksparzellen haben Größen um 750 m² und sind in der Planzeichnung als in Aussicht genommene Grundstücksteilung dargestellt. Nur für ein Grundstück im Norden ist ein Grundstück mit etwa 1.000 m² vorgesehen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wurden daher Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für Einzelhäuser und von 450 m² für Doppelhäuser festgesetzt.

Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Stadt möchte mit diesen Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung am Ortszugang von Neukloster gewährleisten.

Die überbaubare Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Der Abstand der festgesetzten Baugrenze zur öffentlichen Grünfläche an der Bergstraße wird entsprechend der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29 mit 5,50 m geregelt, um ein möglichst einheitliches Straßenbild zu erzielen.

Zu der Planstraße A wird mit den Baugrenzen ein Abstand von 5 m bzw. im Bereich der Wendeanlage ein Abstand von 3,00 m eingehalten, um die Gestaltung eines Vorgartens zu ermöglichen. Innerhalb dieser Vorgärten sind auf den straßenbegleitenden Grundstücken Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen getroffen. Die Baumanpflanzung und die Gestaltung der Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und lockern das Straßenbild auf.

Die Tiefe der Baufelder liegt bei 15 m für die straßenbegleitenden Grundstücke. Ziel mit dieser Festsetzung ist es, das sich die künftige Bebauung eher zur Straße orientiert, und somit auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Freiflächen entstehen können.

Innerhalb der nördlichen Grundstücke werden die Baugrenzen umlaufend festgesetzt. Hier ist aus städtebaulicher Sicht die Errichtung der Gebäude innerhalb des gesamten Grundstückes möglich.

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße A bzw. der öffentlichen Grünfläche parallel zur Bergstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlicher Verlängerung.

Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung dieser Nebengebäude und Stellplätze. Aus städtebaulichen Gründen wird der Vorgartenbereich für eine Grüngestaltung freigehalten, um das Ortsbild zu schützen.

Zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Am nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsrand ist die Herstellung einer Feldhecke vorgesehen. Am westlichen Plangebietsrand im Übergang zur Sammelausgleichfläche der Stadt ist durch die Grundstückseigentümer eine Hecke aus Laubgehölzen, die auch als geschnittene Hecke ausgebildet werden kann, anzupflanzen. Zwischen den straßenbegleitenden und den nördlichen Grundstücken sollen auf einer Grünfläche Obstgehölze zur Auflockerung des Ortsbildes angepflanzt werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen 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.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden.

Für Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude sind daher nur nicht-glänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Dacheindeckungen mit Reet zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, verbittertem Zinkblech zulässig. Hauptgebäudedächer unter 5° Dachneigung sowie Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist bei Dächern von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie.

Sofern Dächer bis 10° als Standort für Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie ausgebildet werden, dürfen diese auch mit Dachbahnen eingedeckt werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind außerdem zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Bezüglich der Material- oder Farbwahl für Fassaden will die Stadt keine engen Vorschriften erlassen, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 1 LBauO M-V in Verbindung mit der Handlungsempfehlung und aktueller Rechtsprechung bei Dachüberständen größer als 50 cm die Bemessung der Abstandsflächen ab Kante Dachüberstand vorzunehmen ist. Bei der möglichen Errichtung von Gebäuden mit Reetdächern sind die erforderlichen Abstände gemäß § 32 LBauO M-V zu beachten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig, da diese Anlagen als ortsbildstörend anzusehen sind.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als heimische Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die maximal zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,20 m. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig. Zypressengewächse sind nichteinheimische Pflanzen, ökologisch minderwertig und für die Gestaltung von Heckenstrukturen nicht erwünscht.

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.

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

Das Plangebiet im Nordwesten von Neukloster erstreckt sich auf Flächen nordöstlich der Bergstraße, die weiter in Richtung Nevem führt. Die neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes bindet an die Bergstraße an.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße erfolgt als Verkehrsberuhigter Bereich. Der Ausbau wird als Mischverkehrsfläche mit einer 5,0 m breiten Flächen für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge sowie beidseitigen Bankettbereichen von 0,50 m empfohlen. Mit der Ausbaubreite von 5,0 m wird der Begegnungsfall PKW/LKW nach RSt 06 beachtet.

Um die geordnete Ein- und Ausfahrt auch für Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wird am Ende der Erschließungsstraße eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m berücksichtigt.

Die künftigen Grundstücke innerhalb des Plangebietes können von der neuen Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen werden. Für die Grundstücke des Gebietes WA 1 besteht außerdem die Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung von der Bergstraße über die Grünfläche. Die Herstellung der Zufahrten ist nur in einem ausreichenden Abstand zur Planstraße A zulässig, um so die Belange an eine geordnete verkehrliche Erschließung zu sichern. In der Planzeichnung sind daher bis zu einem Abstand von jeweils 15 m zur Planstraße A Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Es ist zu beachten, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün die Herstellung der Grundstückszufahrten nur außerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zulässig ist.

Die Bergstraße wurde 2012 neu ausgebaut. Das Ausbauende hinsichtlich der Flächenbefestigungen von Gehweg und Fahrbahn liegt südlich des Plangebietes. Dieser Ausbau ist durch die Stadt auch für den Bereich des Plangebietes beabsichtigt. Dabei ist ein Bereich von 2,50 m als Straßenbegleitgrün mit anschließendem 1,75 m breitem Gehweg zu beachten. Der Gehweg soll bis zum vorhandenen Fußweg nördlich des Plangebietes fortgesetzt werden. Während im bereits ausgebauten Teil der Bergstraße ein beidseitiger Gehweg hergestellt wurde, ist für den Bereich des Plangebietes nur ein einseitiger Gehweg vorgesehen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind ebenso wie Besucherstellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Die Grundstücke sind groß genug um die erforderlichen Stellplätze herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 beträgt rund 0,85 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO		6.266
Grünflächen		854
<i>Straßenbegleitgrün, öffentlich</i>	131	
<i>Heckenanpflanzung, privat</i>	440	
<i>Obstwiese, privat</i>	283	
Verkehrsfläche		1.417
<i>Straßenverkehrsfläche - Bergstraße</i>	620	
<i>Planstraße A</i>	797	
Summe Plangebiet		8.537

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt im Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Bergstraße. Im Zusammenhang mit dem Ausbau 2012 wurden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Bergstraße neu verlegt. Der Ausbau der Fußwege sowie der Fahrbahn enden südlich des Plangebietes. Ver- und Entsorgungsleitungen wurden jedoch z.T. auch im öffentlichen Bereich der Bergstraße innerhalb des Plangebietes neu verlegt.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen mit Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind entsprechend herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Der Zuschnitt der privaten Grundstücke erfolgte so, dass vorhandene Leitungen außerhalb im öffentlichen Bereich verlaufen. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte trotzdem eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden.

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 vorhandene Leitung in der Bergstraße.

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine alte Trinkwasserleitung zur Gartenanlage. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung der Leitung vorgenommen werden. Im Südwesten des Baugebiets liegt nach Angaben des Zweckverbandes außerdem eine stillgelegte Trinkwasserleitung, die entfernt werden kann.

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. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Zur Dauerbrandbekämpfung wird das Löschwasser über den Hydranten, der sich unmittelbar am Plangebiet in der Bergstraße befindet, abgedeckt. Das auf dem Tankfahrzeug der Feuerwehr vorhandene Löschwasser dient der Erstbrandbekämpfung. Sollten innerhalb des Plangebietes viele Gebäude mit Reetdächern entstehen ist der damit verbundene höhere Löschwasserbedarf zu beachten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a 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

Die Schmutzwasserkanäle in der Bergstraße wurden im Rahmen der aktuellen Ausbau- und Sanierungsarbeiten erneuert und in Hinblick auf die zusätzliche Neubebauung ausreichend dimensioniert.

Die neuen Grundstücke sind an die vorhandenen Leitungen anzubinden. Von der Bergstraße aus erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers in die Kläranlage Neukloster. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim & Morgen GbR, Gägelow, vom 04.03.2013 erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens können Aussagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen werden. Die Flächen des Plangebietes werden in zwei Bereiche gegliedert. Innerhalb des Bereiches I stehen nicht bindige Böden und innerhalb des Bereiches II bindige Böden an. In der Planzeichnung sind diese beiden Bereiche entsprechend gekennzeichnet.



Auszug aus dem Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Es wird festgesetzt, dass das auf den Grundstückspartellen innerhalb des Bereiches I anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen ist. Für das auf den Grundstückspartellen innerhalb des Bereiches II anfallende Niederschlagswasser ist die Einleitung in den zentralen Regenwasserkanal in der Planstraße A vorzusehen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Höfe innerhalb des Bereiches I in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen, der Bergstraße sowie der Planstraße A, soll in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Bergstraße eingeleitet werden. Von dort erfolgt in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband die Ableitung in die örtliche Vorflut, den Hopfenbach sowie eine angrenzende Wiesenmulde mit Retentionseigenschaft. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a ist eine Versickerung von Wasser von Verkehrsflächen nicht zulässig.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der E.ON edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Bergstraße verlegt sind. Im Weg nordwestlich des Plangebietes ist ebenfalls eine Leitung der E.ON edis AG vorhanden.

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

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten. Es sind frühzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu führen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraße A sowie über die Bergstraße sichergestellt. Durch die Herstellung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m am Ende der Planstraße A ist auch die geordnete Ein- und Ausfahrt für Müllfahrzeuge gesichert.

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 Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 32 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen zur Entwicklung des Wohngebietes befinden sich in Privatbesitz. Die Straßenverkehrsflächen mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und den Leitungstrassen bleiben im Eigentum der Stadt Neukloster.

Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Erschließungsträger, so dass der Stadt Neukloster keine Kosten entstehen. Die Regelung der Kostenübernahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Neukloster.

6. 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 auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Autobahn A 20 und der Bergstraße als mögliche Lärmquellen auf das Plangebiet einwirkt.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärm-Richtlinie des LUNG vom Juni 2012 zeigen auf, dass der durch die A 20 verursachte, nachts kritische Lärmwert - Isophone von 45 db(A) - ca. 450 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Tagsüber verläuft die für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005, welche im Bauamt Neukloster-Warin einsehbar ist, relevante 55 dB(A) – Isophone ca. 650 m nordwestlich des Plangebiets. Demnach sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch die A 20 zu befürchten.

Auf der Bergstraße werden durch die Planung nur geringfügige zusätzliche Verkehre verursacht. Die Bergstraße ist eine Anliegerstraße mit einer untergeordneten Verbindungsfunktion nach Nevern. Das Verkehrsaufkommen ist gering, so dass auch hier von keiner Überschreitung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.

Die ehemalige Hausmülldeponie Nevern befindet sich westlich des Plangebietes am Ortsrand von Neukloster. Die Anlage wurde auf Dauer geschlossen, abgedeckt und rekultiviert. Sie wird regelmäßig überwacht, so dass eine Gefährdungssituation ausgeschlossen werden kann.

Eine saisonal betriebene Getreidetrocknungsanlage im Nordosten von Neukloster liegt außerhalb des schädlichen Einflussbereichs des B-Plans Nr. 32.

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.

7. Sonstiges

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes 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 mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Diese Hinweise werden als Empfehlung der Stadt gegeben, von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies 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.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a 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.

An der Bergstraße befindet sich ein Lagefestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht verändert, entfernt oder überbaut werden. Mögliche Beeinflussungen durch Bauvorhaben sind mindestens 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin abzustimmen.

Stadt Neukloster
Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 32
„Wohnbebauung Bergstraße 2“

Umweltbericht

Satzungsbeschluss

17.06.2013

Auftragnehmer: Stadt- und Regionalplanung
Partnergeseellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann & Dipl. Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar

Bearbeitung: Steffen Fromm
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Inhalt - Umweltbericht

	Seite
1. Einleitung	17
1.1 Allgemein	17
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	17
2. Umweltprüfung	18
2.1 Vorhaben und Planungsziel	18
2.2 Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	18
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3.1 Schutzgut „Mensch“	20
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	21
3.3 Schutzgut „Boden“	29
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“	29
3.5 Schutzgut „Wasser“	30
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	30
3.7 Schutzgut „Landschaft“	30
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	31
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	31
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	32
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	32
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	32
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
5. Eingriffsregelung	32
6. Textliche Festsetzungen	39
7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der **Umweltprüfung** sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der **Eingriffsregelung** aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Neukloster werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemein

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung Bergstraße 2“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 BauGB beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und Baurecht in einem angemessenen Umfang geschaffen werden. Durch die attraktive Lage am Stadtrand und die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Bergstraße bieten sich diese Flächen für eine weitere Wohnbebauung an.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Neukloster liegt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich von Wismar.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neukloster. Es wird im Nordwesten durch eine Sammelausgleichsfläche der Stadt, im Südwesten durch die Bergstraße, im Südosten durch die Kleingartenanlage und im Nordosten durch eine Wiese begrenzt.



Quelle: GAIA M-V

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken und Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Sternberger Seengebiet (403)

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Untersuchungsgebietes mit seinen bodensauren, mittleren bis ärmeren Standorten würde aus *Subatlantischen Stieleichen-Buchenwäldern* gebildet werden, deren Baumschicht hauptsächlich aus Stieleichen und Rotbuchen bestünde. Als Nebenholzarten treten die Vogelkirsche, die Hainbuche und die Winterlinde auf.

Anspruchsvolle Arten, wie das Perlgras (*Melica uniflora*), der Hohe Schwingel (*Festuca altissima*), der Waldmeister (*Galium odoratum*) oder das Wald-Bingelkraut (*Mercurialis perennis*) würden die Bodenvegetation bestimmen.

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes in der attraktiven Lage am Stadtrand Neuklosters. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die namensgebende Bergstraße.

Die Flächen innerhalb des im Bebauungsplanes Nr. 32 werden entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der WA-Gebiete sollen großzügige Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Mindestgrößen von 600 m² für Einzelhäuser entstehen. Durchschnittlich sind die vorgesehenen Grundstücke jedoch 750 m² groß. Unterstützt wird die lockere Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

2.2. Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 zählen im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA),
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ von 0,25 als Höchstgrenze,
- Anpflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen aus heimischen Arten,
- Festsetzung einer Grünfläche mit naturnahen, breiten Hecken, inkl. Überhältern.

2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

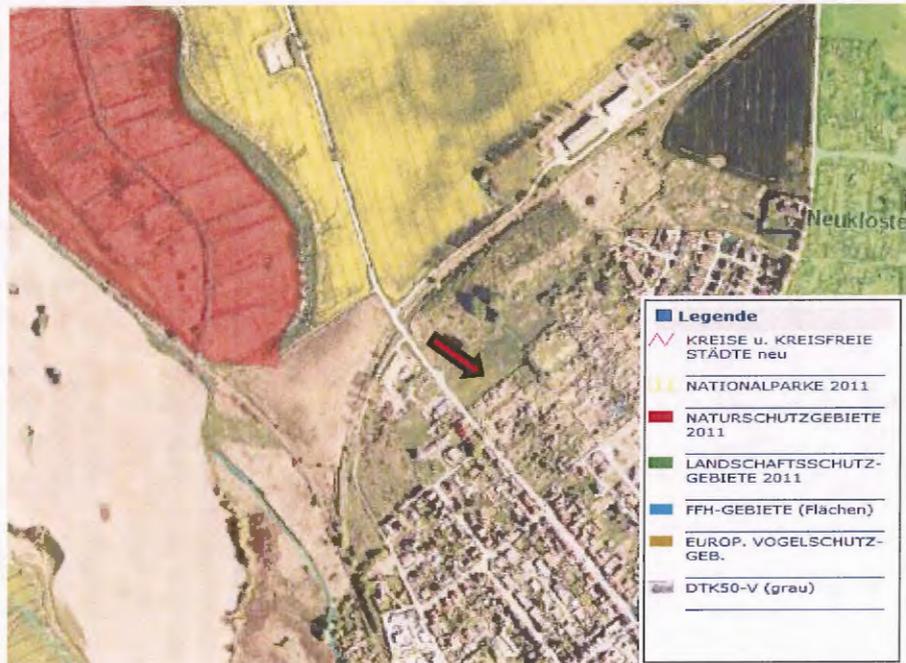
Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 in einem Gebiet mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild sowie in der näheren Umgebung eines mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt zugewiesenen Gebietes (siehe Punkt „Schutzgebiet“).

Schutzgebiete

Westlich des Geltungsbereiches liegen Teile der Stadt Neukloster und der angrenzende Umgebung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG - L2a2) „Seengebiet Warin – Neukloster“. Da somit keine Teile des Untersuchungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, ist für die Rechtskraft des Bebauungsplanes somit keine Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG erforderlich.

Das Naturschutzgebiet (NSG – N 277) „Trollblumenwiese Neukloster“ (DE 2136-302)

liegt nordöstlich in einer Entfernung von etwa 500 m zum nördlichen Rand des Plangebietes. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Naturschutzgebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzziele bzw. der schutzwürdigen Bestandteile des NSG eintreten werden.



Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Geschützte Biotope

Durch die Planungsvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Neukloster sind keine, gemäß § 20 NatSchAG M-V, geschützten Biotope betroffen.



- Plangebiet -

Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Zustand der Umwelt und dessen Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Es sollen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen, der vorliegenden Bebauungsplanung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), - 22. BImSchV, DIN 18005 (Schallschutz)
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), - Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), - Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), - Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)
Landschaft	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), - 22. BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Umgang, mit den daraus resultierenden Zielen wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt und anhand der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich dabei ausschließlich um Anliegerverkehr. Die Verkehrsbelastung im Plangebiet und der Umgebung ist insgesamt als gering einzustufen.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärm-Richtlinie des LUNG vom Juni 2012 zeigen auf, dass der durch die Autobahn A 20 verursachte, nachts kritische Lärmwert - Isophone von 45 db(A) - ca. 450 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Tagsüber verläuft die für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005, welche im Bauamt Neukloster-Warin einsehbar ist, relevante 55 dB(A) – Iso- phone ca. 650 m nordwestlich des Plangebiets. Demnach sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch die A 20 zu befürchten.

Bewertung

Es sind durch die Umsetzung der Planvorhaben keine wahrnehmbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Unter Hinzunahme der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie speziell des Heftes 1 der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“, wurden innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches die Biotop- und Nutzungstypen flächendeckend kartiert. Die Bestandserfassung erfolgte auf der Grundlage der Vermessungsunterlagen.

Die Bewertung der aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen erfolgte, um nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen für die Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung zu erhalten. Als Grundlage hierfür diente das Heft 3 der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie - „Hinweise zur Eingriffsregelung“, M-V 1999. Hierin werden die Regenerationsfähigkeit der vorkommenden Biotoptypen und deren regionale Einstufung in den „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“ als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Die Wertstufen werden von 0 bis 4 vergeben und konkrete Bewertungen einzelner Biotoptypen der lokalen Lebensraumausprägung angepasst. Konnte weder eine Regenerationsfähigkeit festgestellt und/oder keine Zuordnung der „Roten Liste Biotoptypen BRD“ erfolgen, wurden Wertstufen unter 1 (0-0,9) vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten somit keine Wertigkeit.



Karte 1: Biotop- und Nutzungstypen

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 2 zusammengefasst.

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp	Status
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	§ 18
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet (z.T. Bauhof der Gemeinde)	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
14.7.5	OVL	Straße	

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes werden nachfolgend kurz dargestellt und bewertet.

2.7.1 Älterer Einzelbau (BBA)

Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes sind keine Gehölze und somit keine Bäume zu finden. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze stehen auf der anderen Seite des nicht versiegelten Wirtschaftsweges drei ältere Einzelbäume. Die drei Pappeln werden durch die vorliegenden Planungen jedoch nicht beeinträchtigt und können somit in ihrer Form erhalten werden.

Bewertung

Die Pappeln bleiben von den Planungen unberührt. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.



9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Circa 90 % der Eingriffsfläche kann mit dem Biotop- und Nutzungstypen Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) beschrieben werden. Das Areal wurde in den letzten Jahrzehnten vorwiegend für die Beweidung bzw. für die Futtermittelgewinnung (Mahd) durch die ansässigen Kleintierhalter genutzt. Durch die örtliche Feuerwehr wurde die Fläche als Übungsplatz in Anspruch genommen. Aktuell lagern auf der Fläche vor allem Baustoffe und der Aushub der Straßenbauarbeiten der Bergstraße.



Bewertung

Durch die vorliegenden Planungen gehen sämtliche Flächen der beschriebenen Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches verloren. Der Flächenverlust wird anschließend errechnet und vollständig bilanziert. Im Norden und westlich

des Geltungsbereiches sind weitere, große Grünlandflächen vorhanden, die durch die Bebauungsplanung an der Bergstraße nicht berührt werden bzw. erhalten bleiben.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Die Grünlandfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches auf allen Seiten durch eine Ruderale Staudenflur eingefasst. Diese ist im Süden des Untersuchungsgebietes ca. 1 m breit, während sie an den nördlichen und östlichen Grenzen bis auf 3 m Breite ausdehnt und an diesen Stellen durch höher wüchsige Arten gekennzeichnet wird.

Bewertung

Durch die vorliegenden Vorhaben gehen die Flächen des beschriebenen Biotoptyps dauerhaft verloren.



13.2.4 Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen (PHW)

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Untersuchungsgebiet von der benachbarten Kleingartenanlage auf der gesamten Länge durch eine zum Großteil geschnittene Ligusterhecke begrenzt. Diese setzt sich ausschließlich aus Liguster zusammen und weist eine durchschnittliche Höhe von 1,50 - 2,00 m auf.



Bewertung

Durch die vorliegende Planung bleibt die Siedlungshecke unbeeinträchtigt.

13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Südöstlich der Geltungsbereichsgrenze schließt sich der Biotop- und Nutzungstyp „Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ an. Dieser wird durch die Stadt Neukloster als Lagerfläche des Bauhofes genutzt. Hier werden Baumaterialien, Schüttgut und Gerätschaften auf unbefestigten Flächen zwischengelagert.

Bewertung

Durch die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Neukloster werden keine Eingriffe in den Nutzungstypen vorbereitet.



13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)

An das Untersuchungsgebiet grenzt im Südosten eine Kleingartenanlage. Diese ist zu einem Teil bereits aufgelassen. In den verbliebenen Arealen sind unter anderem Anlagen zur Kleintierhaltung, vor allem jedoch Nutz- und Ziergärten mit typischen Lauben zu finden. Die einzelnen Gärten sind meist durch Ligusterhecken eingefriedet.



Bewertung

Die vorliegende Planung greift nicht in den Biotop- und Nutzungstypen Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) ein.

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Im Südosten grenzt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung an die namensgebende Bergstraße. Die verläuft in Richtung des Zentrums der Stadt Neukloster und ist durch eine lockere Einzelhausbebauung gekennzeichnet.



Bewertung

Durch die vorliegenden Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 32 wird die vorhandene lockere Einzelhausbebauung nicht beeinträchtigt.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im Nordwesten durch einen unbefestigten Weg begrenzt. In Nordost-Südwest-Richtung verlaufend, beginnt er an der Bergstraße.



Bewertung

Durch die vorliegenden Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 32 bleibt der unversiegelte zweispurige Weg unberührt und in der jetzigen Form erhalten.

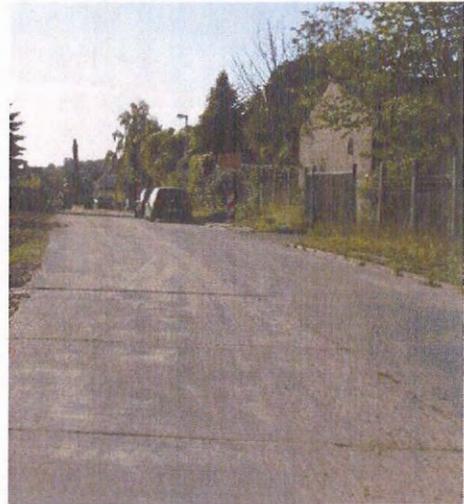
Analog zum gegenwärtigen Ausbau der Bergstraße ist die zukünftige Ergänzung des Gehweges innerhalb des Plangebietes geplant. Es liegen jedoch noch keine näheren Erkenntnisse über die Form bzw. den Zeitpunkt zum Ausbau des Gehweges parallel zur Bergstraße vor.

14.7.5 Straße (OVL)

Mit dem Biotop- bzw. Nutzungstypen „Straße“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erschlossen. Es handelt sich um eine Straße aus Betonfertigteilen und somit um bereits vollversiegelte Flächen.

Bewertung

Der bereits vorhandene Nutzungstyp bleibt in seiner Form und Ausdehnung durch die vorliegenden Planungen erhalten.



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 eigenen Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden. Der kartierte Baumbestand wurde im Bestandsplan dargestellt.

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bäume vorhanden. Die drei Pappeln an der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden bei einer Realisierung der vorliegenden Planungen nicht negativ beeinflusst.

Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und des somit erfassten Biotoptyps sowie dessen Ausstattung und Artenzusammensetzung, kann das Vorkommen von Lebens- oder Überwinterungsräumen sowie der Fortpflanzung dienender Habitate und einzelner Individuen, der gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten, ausgeschlossen werden.

Bewertung

Im Untersuchungsgebiet konnten trotz mehrfachen Begehungen und der Biotoptypkartierarbeit keine Individuen geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Relevante Projektwirkungen

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 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch

- entfällt -

➤ Beseitigung von Bäumen

- entfällt -

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein ca. 5 m² großes Brombeergebüsch vorhanden, welches durch die geplante Wohnbebauung entfallen wird. Während der Begehungen in den Monaten von Mai bis Juli konnte das Vorhandensein von Brutstätten ausgeschlossen werden. In der Ligusterhecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde im gleichen Zeitraum ein Amselnest aufgenommen. Die Ligusterhecke ist nicht Bestandteil des Plangebietes und somit von den Planungen nur indirekt betroffen.

Durch das alleinige Vorkommen von „nicht regelmäßig den Brutplatz oder das Revier nutzenden Vogelarten“ kann angenommen werden, dass Artenschutzverbote gemäß § 44 Abs. 1 nicht eintreten, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgt.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

➤ Umnutzung von Flächen

Dur die vorliegenden Planungen soll eine, durch regelmäßige Mahd, intensiv genutzte Wiesenflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Durch die regelmäßige Nutzung der Wiese, durch die örtliche Feuerwehr als Übungsplatz und des damit einhergehenden „Kurzhalten“ der vorhandenen Vegetation wurde die Ansiedlung von bodenbrütenden Vogelarten verhindert.

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen sind jedoch die Auswirkungen auf Tierarten ohne relevantes Fluchtverhalten (z.B. Zauneidechse) zu untersuchen („Tötungsverbot“ § 44 BNatSchG).

➤ Lärm

Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Weitere mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Flächen:

- Verluste von Nahrungs-/ und Funktionsflächen infolge Teilversiegelung und Beschattung,
- Beeinträchtigungen von Wanderwegen wandernder Tierarten z.B. durch Zäune um die Anlage.

Diese wurden spezifisch für die betreffenden Artengruppen beachtet und notwendigen Maßnahmen zugeordnet.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Säugetiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Säugetierarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

Während der Begehungen zur Bestandskartierung konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sommer- bzw. Winterquartieren der heimischen Fledermausarten sowie weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

- Reptilien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Reptilienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Amphibien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Amphibienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Libellen

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Libellenarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind**.

- Käfer

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Käferarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

- Tag- und Nachtfalter

Aufgrund der Ausstattung der Staudenflure innerhalb des Plangebietes sowie deren Artenzusammensetzung konnte festgestellt werden, dass **Tag- und Nachtfalterarten** (Bsp. Nachtkerzenschwärmer), die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

- Weichtiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Weichtierarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

- Vögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Während des Untersuchungszeitraumes (Mai – Juli 2012) konnte festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes keine Reproduktionsstätten wild lebender Vogelarten vorhanden waren. Bodenbrütende Vogelarten konnten sich aufgrund der regelmäßigen Mahd, der wiederkehrenden intensiven Nutzung (u.a. als Übungsplatz der Feuerwehr) nicht ansiedeln. Aufgrund von nicht ausreichenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes fehlen auch Reproduktionsnachweise von gehölznutzenden Arten.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden jedoch nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen. Diese nutzten das Areal des Geltungsbereiches zum Überflug oder zwischenzeitigen Aufenthalt. Es ist zu vermuten, dass sie benachbarte Areale (Siedlungshecken, Ackerbrachen, Kleingärten, Gewerbegebiet, Brachflächen etc.) als Lebensraum nutzen.

Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	Bluthänfling	(<i>Carduelis cannabina</i>)
Elster	(<i>Pica pica</i>)	Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)

Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage an vorhandenen Siedlungsflächen, der Nutzung als Feuerwehrrübungsplatz und der damit einhergehenden, ständigen anthropogenen Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere. Dies bestätigte sich innerhalb genauerer Untersuchungen bzw. während einzelner Begehungen.

Somit ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, ist somit nicht durchzuführen.

Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe, ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind als natürliche Standortverhältnisse wesentlich für die Ausprägung der Vegetation bestimmend.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Bewertung

Durch die Planungen soll eine ca. 2.300 m² große Fläche vollversiegelt werden. Für das Schutzgut „Boden“ ist mit minimalen Auswirkungen zu rechnen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese über das Plangebiet hinauswirken und den aktuellen Zustand im Plangebiet dauerhaft negativ beeinflussen.

3.4 Schutzgut „Luft und Klima“

Das Klima des Untersuchungsraumes ist überwiegend von ozeanischer Prägung beeinflusst. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 mm des Gebietes liegt weit unter der durchschnittlichen Menge anderer Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,9°C - 8,1°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.5 Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

Der Grundwasserstand unter Flur muss im Zusammenhang mit der Leitbodenart gesehen werden. Sämtliche oberflächennahen Grundwasserleiter sind aufgrund intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung der Böden durch überhöhte Nährstoffeinträge belastet. In der Vergangenheit haben umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen zu teilweise starker Absenkung des obersten Grundwasserleiters geführt.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch das Vorhaben der Planaufstellung nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Die Region des Plangebietes hat ein hohes Vorkommen an Kleingewässern, ehemals abflusslosen Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes konnte kein Oberflächenwasser nachgewiesen werden.

Es liegen keine detaillierten Angaben über das Vorhandensein von Drainagen vor. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den sandigen Böden des Plangebietes versickern.

Bewertung

Das natürliche Oberflächenwasserregime des Plangebietes wird durch die vorgesehene Planung nicht verändert.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Von den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 32 werden keine Sachgüter betroffen. Aus Bestandskarten sind keine Bereiche mit Verdacht auf Bodendenkmale als Kulturgüter bekannt.

Durch eine Auswertung von Luftbildern und Begehungen vor Ort wurden keine weiteren Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Durch die Planvorhaben werden keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild erwartet. Der Geltungsbereich kann aktuell bereits als stark gestört und kleinflächig beschrieben werden. Zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“ werden den aktuellen Zustand des Landschaftsbildes nicht dauerhaft negativ beeinflussen.

Bewertung

Durch die baulichen und gestalterischen Festsetzungen sowie die Anlage von Grünflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung und Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung von Gewässern und Grundwasser durch Nutzung und Stoffeinträge
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation und Nutzung - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Tabelle 3: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, die für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Infolge der gering zu prognostizierenden Wechselbeziehungen unter den einzelnen Schutzgütern und des daraus resultierenden Ausbleibens einer Addition bzw. Potenzierung der Wirkungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, dem Vorhaben der Gemeinde zu entsprechen und die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Dazu soll eine Grünfläche in Anspruch genommen werden, die in den zurückliegenden Jahrzehnten z.T. intensiv für Tierhaltung oder Futtermittelgewinnung sowie als Übungsplatz der örtlichen Feuerwehr genutzt wurde.

Bewertung

Mit Auswirkungen der Planaufstellung auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Der Boden ist im gesamten Geltungsbereich bereits stark anthropogen überformt. Sich eventuell einstellende Umweltauswirkungen würden jedoch nicht über den Geltungsbereich des betroffenen Plangebietes hinaus reichen.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Durch die Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 32 wird die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet bzw. im Geltungsbereich nicht negativ beeinflusst.

Wie aufgeführt, bleiben die einzelnen Schutzgüter größtenteils unberührt, so dass der Umweltzustand, wie in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten, trotz anthropogener Überformung oder Nutzung seinen aktuellen Zustand behält.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Realisierung der Planung wird sich kaum von der Entwicklung einer eventuellen Nichtdurchführung der Planung (der sog. Nullvariante) unterscheiden.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere geeignete Wohnbauflächen sind in Neukloster nicht vorhanden. Bei dem Areal des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Neukloster handelt es sich um Flächen, die als Wohnbauflächen bereits Bestandteil der Flächennutzungsplanung sind.

5. Eingriffsregelung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Neukloster werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden mittels der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

Es ist zu erwarten, dass es vor allem durch die Inanspruchnahme der Bodenflächen und die Eingriffe in die unterschiedlichen Biotop- und Nutzungstypen zu einem Funktionsverlust für den Naturhaushalt kommt.

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 können innerhalb des Geltungsbereiches 1.566,50 m² vollversiegelt werden. Durch die Neuanlage von Verkehrsflächen im Plangebiet werden zusätzlich 797 m² vollversiegelt.

Eingriff	Größe in m ²		Eingriffsfläche	Wertigkeit
Gesamt	8.538			
Straßenverkehrsflächen (Eingriff)	797	Vollversiegelung, Asphalt	Grünland	
Wohnbebauung	Σ 6.266			
Vollversiegelung (GRZ 0,25)	1.566,50		Grünland	
Gärten	4.699,50			
Grünflächen				
Hecke	440		Staudenflur, Grünland	2
„Obstwiese“	283		Grünland	2
Straßenbegleitgrün	131	Erhalt	kein Eingriff	1

Tabelle 4: Flächenzusammenstellung der Eingriffsareale

Durch die Inanspruchnahme der Grünfläche sowie der Staudenflur entsteht ein Funktionsverlust. Hierzu werden die Zuschläge für Flächenversiegelung mit dem Faktor 0,5 für vollflächige Versiegelung hinzugerechnet. Die Anlage von Gärten auf privaten Grundstücken in Hausnähe und die Anlage von Grünflächen auf öffentlichen Grundstücken wirkt sich hierbei eingriffsmindernd aus.

Eingriff durch Biotop- und Funktionsverlust							
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 (Eingriffsregelung)	Kompensationsanfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Verlust durch WA-Ausweisung	Intensivgrünland	7.112	1	1	x	0,75	5.334
Verlust durch WA-Ausweisung	Ruderales Staudenflur	806	2	2	x	0,75	1.209
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“						gesamt	<u>6.543</u>

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Zur Ermittlung der maximal möglichen Versiegelungsfläche wurde die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der GRZ in Tabelle 6 berücksichtigt.

<u>Eingriff durch Flächenversiegelung</u>							
Maßnahme		Flächenverbrauch in m ²		Zuschlag Versiegelung		Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Zuschlag Vollversiegelung Planstraße		797	x	0,5	x	0,75	261
Zuschlag Vollversiegelung WA (GRZ 0,25)		2.349,75 (6.266 x 0,25) + 50 %	x	0,5	x	0,75	881
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Flächenversiegelung“						gesamt	<u>1.142</u>

Tabelle 6: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Wie in **Tabelle 7** ersichtlich, werden als Minderungsmaßnahmen für den Eingriff die Flächen der neu anzulegenden Hausgärten mit eingerechnet.

<u>Minderungsmaßnahmen</u>							
Minderungsmaßnahme	Nutzungs- typ	Flächengröße	Wertstufe nach Anlage 9	Kompensations- wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich (m ²)
Neuanlage Vegetations- flächen							
Hausgärten (6.266 – 1.566,50)		4.699,50 m ²		0,5	x	0,75	1.762
Summe Flächenäquivalent „Minderungsmaßnahmen“						gesamt	<u>1.762</u>

Tabelle 7: Berechnung der Minimierungsmaßnahmen

Auf Basis des Ausgangszustandes sowie der vorgesehenen Maßnahmen wird die Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Minderungsmaßnahmen tabellarisch dargestellt.

Bei einer Gegenüberstellung der Summen des Eingriffes und der Minderungen ergibt sich somit ein Kompensationserfordernis von insgesamt **5.923 Punkten Flächenäquivalent** für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“	6.543,00
Summe Eingriff „Flächenversiegelung“	1.142,00
Summe „Minderungsmaßnahmen“	- 1.762,00
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	<u>5.923</u>

Als Ausgleich für die Eingriffsflächen werden im Plangebiet mehrreihige Hecken aus heimischen Gehölzen hergestellt sowie die Anlage einer Wiese inkl. der Pflanzung von alten, heimischen Obstbaumsorten realisiert. Die Baumpflanzungen werden jedoch unter Punkt „Kompensationsmaßnahmen“ separat in die Bilanzierung mit aufgenommen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Heckenanpflanzung“ ist somit eine mindestens 3-reihige Feldhecke mit Krautsaum anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne.

Durch die Festsetzung aller Kompensationsflächen in der Nähe zu vorhandenen Bebauungen wird mit dem Faktor „0,75“ gerechnet.

Ausgleichsmaßnahme	Größe in m²	ökologischer Wert	Ausgangsfläche	Wertigkeit der Maßnahme
Anlage von Gehölzflächen „Feldhecke – privat“	440	Pflanzung heimischer Arten	Grünland	2
Anpflanzung von Hochstämmen (12 Stück á 25 m²)	300	Pflanzung heimischer Arten	Grünland	2
Anlage Grünfläche mit Obstbäumen	283	Pflanzung heimischer Arten	Grünland	2

Tabelle 8: Flächenzusammenstellung zur Ermittlung der Ausgleichsflächen

Ausgleich							
Maßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe in m ²	Wertstufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich (m ²)
Anlage einer Gehölzfläche		440	1	2	x	0,75	660,00
Summe Flächenäquivalent „Ausgleich“ im Plangebiet							<u>660,00</u>

Tabelle 9: Berechnung Flächenäquivalent „Ausgleich“

Für die Anpflanzung der festgesetzten sechs Einzelbäume auf den privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße A sind heimische, kleinkronige Laubgehölze der Art Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hochstamm, 3xv, StU 16/18 zu verwenden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Obstwiese“ sind insgesamt sechs hochstämmige Obstbäume der alten Sorten *Pyrus* `Augustbirne`, *Prunus* `Hauszwetschke` und *Malus* `Pommerscher Krummstiel` mit StU 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen fließen in die Bilanzierung als Kompensationsmaßnahme ein.

Kompensationsmaßnahmen							
Kompensationsmaßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich
Anpflanzen von Hochstämmen		12 Stk. x 25 m ² = 300,00 m ²	1	2	x	0,75	450,00 m ²
Summe „Kompensationsmaßnahmen“							450,00 m²

Tabelle 10: Darstellung der Kompensationsmaßnahmen

Bilanzierung

Summe Flächenäquivalent „Kompensationsmaßnahmen“	450,00 m²
Summe Flächenäquivalent „Ausgleich“ im Plangebiet	660,00 m²
Summe Flächenäquivalente „Ausgleich“ + „Kompensationsmaßnahmen“	<u>1.110,00 m²</u>

Tabelle 11: Summe Ausgleich und Kompensation

Externer Ausgleich							
Kompensationsmaßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichs-maßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich
Pflanzung einer Gehölzflä- che (Flurstück 19/9) zzgl. Schachtabriss (+ 0,5)	1	20 m ²	0	2,5	x	0,75	37,50
Pflanzung einer Gehölzflä- che (Flurstück 19/9)	2	520 m ²	1	2	x	0,75	780,00
Belastung des Ökokontos (Reg.-Nr.: SCH-002) des Zweckverbandes Schaalseelandschaft "Pflanzmaßnahme am Kuhl- rader Moor"	3	/	/	/	/	/	4.000,00
Summe „Kompensationsmaßnahmen“							4.817,50

Tabelle 12: externe Ausgleichsmaßnahmen

Ein Großteil des externen Ausgleiches erfolgt somit über die Belastung des Ökokontos des Zweckverbandes Schaalseelandschaft als Pflanzmaßnahme am Kuhlradler Moor. Die fehlenden 813 Punkte des Kompensationsflächenäquivalentes (KFÄ) werden durch den Abriss eines Schachtes sowie einer Heckenpflanzung auf dem benachbarten Flurstück 19/9 der Stadt Neukloster extern ausgeglichen.

Durch den Abriss des nordwestlich des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 19/9 befindlichen Schachtes (Entsiegelung) kann für die betreffende Fläche, gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung die Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme (Anlage eines Gehölzbiotopes – Feldhecke auf dem Flurstück 19/9 der Stadt Neukloster) um 0,5 Wertpunkte erhöht werden. Somit ist auf dem Flurstück 19/9 der Stadt Neukloster eine mindestens 5 m breite und 3-reihige Feldhecke auf einer Mindestfläche von 520 m², mit Krautsaum anzulegen. Die Anlage der Hecke hat entlang des vorhandenen, unbefestigten Feldweges innerhalb der auf dem nachstehenden Lageplan gekennzeichneten Flächen zu erfolgen. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m auszuführen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 9 bis 11 m abwechselnd zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Hasel und Pur-gier-Kreuzdorn sind ausnahmslos in der Mittelreihe zu setzen. Pfaffenhütchen und Hundsrose sind in den Außenreihen in den Abständen von 9 bis 11 m zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist gemäß der festgesetzten Pflanzliste zu treffen.

<u>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</u>	
Summe Eingriff im Plangebiet	<u>5.923,00</u>
Summe Ausgleich und Kompensation im Plangebiet	<u>- 1.110,00</u>
Summe Ausgleich außerhalb des Plangebietes (extern)	<u>- 4.817,50</u>
Summe Überschuss	<u>- 4,50</u>

Tabelle 13: Gegenüberstellung „Eingriff“ & „Kompensation“

Durch die Ermittlung der Werte in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung konnte festgestellt werden, dass bei einer Planungsdurchführung einem Eingriff mit 5.923 Wertpunkten Ausgleichsmaßnahmen mit 1.110 Punkten gegenüberstehen.

Somit werden bei der Ausführung der Maßnahmen die mit der Bodeninanspruchnahme verbundenen Eingriffe um 4.813 Punkte Flächenäquivalent unterschritten. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ werden mit der vorliegenden Planung im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen.

Der notwendige externe Ausgleich, der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, erfolgt durch eine Belastung des Ökokontos (Reg.-Nr.: SCH-002) des Zweckverbandes Schaalseelandschaft "Pflanzmaßnahme am Kuhlradler Moor" in Höhe eines Flächenäquivalents von 4.000 Punkten. Durch die Verrechnung mit dem Ökokonto (4.000 Punkte KFÄ) sowie der externen Pflanzmaßnahme „Feldhecke“ (817,50 Punkte KFÄ) auf dem benachbarten Flurstück 19/9 werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Zwischen dem Eigentümer der mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen und dem Zweckverband „Schaalseelandschaft“ ist eine vertragliche Vereinbarung über die Verrechnung innerhalb des Ökokontos zu treffen. Diese Vereinbarung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.

Die Sicherung der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen (Belastung des Ökokontos, Heckenpflanzung und Schachtabriss auf dem Flurstück 19/9, Flur 6, Gemarkung Neukloster) erfolgt durch den Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Neukloster.

6. Textliche Festsetzungen

Grünflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist die Herstellung von Grundstückszufahrten nur außerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Heckenanpflanzung“ ist eine mindestens 3-reihige Feldhecke mit Krautsaum anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 9 bis 11 m abwechselnd zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze hat gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Hasel und Purgier-Kreuzdorn sind ausnahmslos in der Mittelreihe zu setzen. Pfaffenhütchen und Hundsrose sind in den Außenreihen in den Abständen von 9 bis 11 m zu pflanzen.

Der notwendige externe Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch eine Belastung des Ökokontos (Reg.-Nr.: SCH-002) des Zweckverbandes Schaalseelandschaft "Pflanzmaßnahme am Kuhlradler Moor" in Höhe eines Flächenäquivalents von 4.000 Punkten.

Als verbleibender externer Ausgleich (in Höhe von 817,50 Punkten) ist auf dem Flurstück 19/9, Flur 6, Gemarkung Neukloster der Stadt Neukloster ein Betonschacht (inkl. Nebenanlagen 20 m²) abzureißen sowie auf 520 m² Fläche eine mindestens 5 m breite und 3-reihige Feldhecke mit Krautsaum anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage der Hecke hat entlang des vorhandenen, unbefestigten Feldweges zu erfolgen. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m auszuführen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 9 bis 11 m abwechselnd zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Hasel und Purgier-Kreuzdorn sind ausnahmslos in der Mittelreihe zu setzen. Pfaffenhütchen und Hundsrose sind in den Außenreihen in den Abständen von 9 bis 11 m zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu treffen.

Für die Anpflanzungen der Feldhecken sind die Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Überhälter:

Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne

Strauchgehölze:

Prunus spinosa	-	Schlehe	30 %
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	20 %
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	15 %
Corylus avellana	-	Hasel	15 %
Rosa canina	-	Hundsrose	10 %
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn	5 %
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	5 %

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Obstwiese“ sind insgesamt sechs hochstämmige Obstbäume der alten Sorten Pyrus `Augustbirne`, Prunus `Hauszwetschke` und Malus `Pommerscher Krummstiel` mit StU 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anpflanzung der festgesetzten sechs Einzelbäume auf den privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße A sind heimische, kleinkronige Laubgehölze der Art Zweigriffeliger Weißdom (*Crataegus laevigata*), Hochstamm, 3xv, StU 16/18 zu verwenden. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Diese Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke, auch als geschnittene Hecke, aus heimischen Laubgehölzen herzustellen. Die Verwendung von Lebensbaum- und Scheinzypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig.

Sämtliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

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

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Verwaltung der Stadt Neukloster und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg kontrollieren die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nach einem Jahr sowie nach weiteren drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr.32 „Wohnbebauung Bergstraße 2“ der Stadt Neukloster wird für eine Fläche Baurecht zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Vorzufindende und beschriebene Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den kleinräumigen Verlust von Boden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehene Bebauung und deren Erschließung ausgelöst wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die dem Ersatz und der Kompensation des zu erwartenden Eingriffs dienenden Flächen in das Endergebnis miteinbezogen.

Der notwendige externe Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zum Teil durch eine Belastung des Ökokontos (Reg.-Nr.: SCH-002) des Zweckverbandes Schaalseelandschaft "Pflanzmaßnahme am Kuhlraeder Moor" in Höhe eines Flächenäquivalents von 4.000 Punkten. Die fehlenden 813 Punkte des Kompensationsflächenäquivalentes werden auf dem benachbarten Flurstück 19/9 westlich des Geltungsbereiches, in Form einer Heckenpflanzung ergänzend gepflanzt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ sowie „Sach- und Kulturgüter, die mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Neukloster verbunden sind, werden somit vollständig ausgeglichen.

Neukloster, den 19. JUNI 2013

