



Neukloster

Satzung der Stadt Neukloster

über den

Bebauungsplan Nr. 35

"Wohnbebauung Gartenanlage Nord"

gelegen nordöstlich der Bergstraße und nordwestlich der Feldstraße, begrenzt im Nordosten durch Kleingärten, im Südosten durch die Straßen „Robiniweg“, „Am Walnussbaum“ und „Gartenstraße“, im Südwesten durch die Bebauung an der „Bergstraße“ (B-Plan Nr. 29) und im Nordwesten durch die geplante Bebauung am „Weißdornweg“ (B-Plan Nr. 32)

Begründung

Satzungsbeschluss

08.09.2014

Begründung

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	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	11
2.5 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung	12
4. Bodenordnende Maßnahmen	15
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	15
6. Umweltbelange	15
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	15
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	16
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung	17
6.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange	20
6.5 Erfassung des Baumbestandes	23
6.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	23
6.7 Planwirkungen	24
6.8 Grünordnerische Festsetzungen	24
7. Immissionsschutz	26
8. Sonstiges	27

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 11.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnbebauung Gartenanlage Nord“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen weiteren Abschnitt im Bereich der Kleingärten im Nordwesten von Neukloster, planungsrechtlich zur Entwicklung eines Wohngebietes vorzubereiten. Die Stadt Neukloster hat in den vergangenen Jahren für die angrenzenden Flächen die Bebauungspläne Nr. 28 und 29 aufgestellt. Die Baugrundstücke innerhalb dieser Flächen sind bereits fast vollständig vermarktet. Mit der geplanten Bereitstellung von neuem Wohnbauland reagiert die Stadt Neukloster auf die anhaltende Nachfrage. Im gesamten Stadtbereich von Neukloster stehen mittelfristig keine anderen nennenswerten Flächen für die Wohnbebauung zur Verfügung. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See ist der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert.

Durch die Stadt wurde auch der Bebauungsplan Nr. 36 in Nähe der Mühle von Neukloster auf Flächen südwestlich der Bergstraße aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde rechtskräftig bekannt gemacht. Auch mit diesem Bebauungsplan werden einige wenige Grundstücke für eine Nachverdichtung und Abrundung der Ortslage, auch auf ehemals genutzten Flächen bzw. in Ergänzung der städtebaulichen Struktur, vorbereitet.

Die vorliegende Planung schließt Kleingartenflächen nordwestlich der Feldstraße ein, die teilweise bereits brach liegen. Bezüglich der Realisierung der Umnutzung der Kleingärten hat die Stadt Neukloster Gespräche mit dem Kleingartenverein Nord geführt. Die Kleingärtner werden durch die Stadt entschädigt, können auf andere, leerstehende Parzellen im Gartengebiet ausweichen oder geben ihre Gärten auf. Mittelfristig sollen die nordöstlichen Kleingartenflächen erhalten werden, um den noch bestehenden Bedarf dafür abzudecken. Um den weiteren, langfristigen Bedarf an Wohnbauland zu berücksichtigen, sucht die Stadt nach anderen Flächen im Stadtgebiet, die sich für eine Nachverdichtung oder Umnutzung zu Wohnbauflächen eignen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 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.

Die zulässige Grundfläche der Bebauungspläne Nr. 28, 29 und 35, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, bleibt mit rund 10.000 m² unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 erfolgten die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden wurden beachtet. Es haben sich keine wesentlichen Änderungen für die Planung ergeben.

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 2,13 ha.

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Bergstraße und nordwestlich der Feldstraße. Er wird begrenzt im Nordosten durch Kleingärten, im Südosten durch die Straßen „Robinienweg“, „Am Walnussbaum“ und „Gartenstraße“, im Südwesten durch die Bebauung an der „Bergstraße“ (B-Plan Nr. 29) und im Nordwesten durch die geplante Bebauung am „Weißdornweg“ (B-Plan Nr. 32). Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 78 der Flur 1 sowie die Flurstücke 19/21 (teilw.), 20/38 (teilw.), 20/20 (teilw.) und 20/35 (teilw.) der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster.

Im südöstlichen Bereich ist eine kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 Bestandteil des Plangebietes. Aufgrund der Grundstücksteilung in diesem Bereich hat sich eine Fläche ergeben, die für eine Bebauung nicht ausreichend groß bemessen ist. Mit der Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan kann auch für diese Flächen eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 in diesem Bereich ihre Gültigkeit.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: gaia.mv)

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.

Der Bebauungsplan Nr. 35 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

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

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar von Dezember 2013 sowie eigene Erhebungen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde ein vorhandenes Gebäude, das noch nicht katastermäßig erfasst ist, gemäß tatsächlichem Bestand dargestellt. Diese daher lageungenaue Darstellung ist nicht Bestandteil der Bestätigung des katastermäßigen Bestandes, sondern dient einem verbesserten Informationsgehalt der Planung.

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

Die Umwidmung innerörtlicher bereits bzw. ehemals bebauter Flächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen und entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. 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 liegt im Nordwesten der Stadt Neukloster. Es schließt nordwestlich an die vorhandene Bebauung in den Bereichen der Bergstraße sowie der Gartenstraße und „Am Wallnussbaum“ an. Weitere Bauabschnitte für eine Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 am „Weißdornweg“ (nördlich des Plangebietes), des Bebauungsplanes Nr. 29 (westlich des Plangebietes) sowie des Bebauungsplanes Nr. 28 am „Robinienweg“ (südöstlich des Plangebietes) vorbereitet. Die Erschließungsstraßen innerhalb dieser Bereiche wurden in jüngster Vergangenheit hergestellt. Einige Grundstücke sind bereits bebaut.

Die Flächen des Plangebietes selbst sind durch die Nutzung der vorhandenen Kleingärten der Kleingartenanlage Nord geprägt. Die Kleingartenanlage befindet sich zwischen den Wohngebieten an der Berg-, Feld- und Blumenstraße. Auf westlich gelegenen Flächen des Plangebietes wurden Kleingärten bereits aufgegeben. Die Flächen sind beräumt und ohne Nutzung.

In den bestehenden Kleingartenparzellen befinden sich Gartenlauben sowie Geräteschuppen. Die Freiflächen werden als Zier- oder Nutzgarten genutzt. Auf einer nordwestlich gelegenen Fläche ist eine Vielzahl von Obstbäumen vorhanden. Diese Fläche wird östlich von Tannen abgegrenzt.

Die Kleingärten werden über unbefestigte Wege fußläufig erschlossen. Diese sind nördlich der Kleingärten an die vorhandenen Wanderwege sowie südwestlich an die vorhandenen Straßen (Bergstraße, Gartenstraße, „Am Wallnussbaum“, „Robinienweg“) angebunden.



Blick in die teilweise bereits ungenutzten Kleingärten

An der Gartenstraße sind Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die durch den Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstückes genutzt werden. Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze an dieser Stelle orientiert sich an den bestehenden, umgebenden Bauleitplänen, um unbeplante „Leerflächen“ zu vermeiden.

Nördlich des Plangebietes grenzen weitere genutzte Kleingärten an. Östlich befindet sich Wohnbebauung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Neukloster planungsrechtlich vorbereitet wurde. In diesem Wohngebiet im Bereich der Blumenstraße, das Anfang der 1990er Jahre erschlossen wurde, sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und einige Mehrfamilienhäuser entstanden.



Westlicher Weg innerhalb der Kleingärten



Straße südöstlich des Geltungsbereiches

Die umgebende Bebauung im südlichen bzw. westlichen Anschluss an das Plangebiet ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Wohngebäude entlang der Gartenstraße aus den 1960er Jahren sind eingeschossig mit Satteldächern und meist mit einem ausgebauten Kellergeschoss und daher einem hohen Sockel. Die Wohnhäuser, die nach 1990 bis heute entstanden sind, wurden überwiegend als eingeschossige Gebäude im „Bungalowstil“ mit Walmdächern errichtet. Es finden sich nur wenige Gebäude mit steilgeneigten Sattel- oder Krüppelwalmdächern.



Wohnbebauung in der Gartenstraße



Wohnbebauung in der Bergstraße (B-Plan Nr. 29)

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Neukloster beträgt etwa 600 bis 700 m.

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

Langfristiges Ziel der Stadt Neukloster ist es, den gesamten Bereich der Kleingärten Nord zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Dazu wurde in Vorbereitung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Gesamtkonzept skizziert, um z.B. erforderliche verkehrliche Anbindungen bereits jetzt berücksichtigen zu können.

Mit Realisierung der vorliegenden Planung soll im Nordwesten von Neukloster im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung ein neues Wohngebiet mit etwa 21 Grundstücken entstehen. Ziel ist es, neben der Errichtung von Wohngebäuden entlang von vorhandenen Verkehrswegen auch Flächen an neuen Erschließungsstraßen zu bebauen. Die Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung wurden mit der Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne geschaffen. Die Straßen im südöstlichen Anschluss sind bereits bzw. werden in naher Zukunft hergestellt.

Um die Aufenthaltsqualität für die neuen Wohnquartiere zwischen Berg- und Feldstraße in diesem nordwestlichen Bereich von Neukloster zu erhöhen, wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit der Realisierung dieses Bauabschnittes soll damit eine große, zentral gelegene Grünfläche begonnen werden, die mit folgenden Bauabschnitten erweitert werden soll. Innerhalb dieser Parkanlage sollen Aufenthaltsbereiche und Spielflächen geschaffen werden. In Richtung Norden wird damit eine Verbindung zur offenen Landschaft und zu Wanderwegen am Ortsrand geschaffen.

Die künftigen Straßenräume sollen durch das Anpflanzen von Einzelbäumen positiv gestaltet werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen 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.

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 Geschosshöhe wird ein Vollgeschoss für die Bereiche, die direkt an bereits bebaute Grundstücke bzw. an die rechtskräftigen Bebauungspläne angrenzen, festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m bei einer Dachneigung über 20° 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.

In dem begrenzten Bereich nordöstlich der Planstraße B sind städtebaulich auch moderne Bauformen in zeitgenössischer, auch zweigeschossiger Architektur möglich. Auch hier wird die maximale Firsthöhe mit 8,50 m bestimmt. Die zulässigen Dachneigungen werden in Verbindung mit den Vollgeschossen gebracht. Bei der Errichtung von einem Vollgeschoss muss die Dachneigung mindestens 35° betragen. Für zweigeschossige Gebäude sind Dachneigungen bis maximal 20° zulässig. Durch die einheitliche Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird bei der Vielzahl der möglicher Gebäudetypen ein Rahmen vorgegeben, der eine gewisse Einheitlichkeit sichern soll. Mit den festgesetzten Dachneigungen sollen zu große Höhenunterschiede zwischen ein- und zweigeschossigen Häusern vermieden werden.

Auf die Festlegung der zulässigen Dachformen wurde ebenso wie in benachbarten Bebauungsplangebieten verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu stark einzuschränken.

Für das Erdgeschoss für alle Gebäude gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. 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. Damit sichert die Stadt ein harmonisches Ortsbild, da sich die Höhenlage der Gebäude an den vorhandenen Erschließungsstraßen orientiert.

Die Straßen südöstlich des Plangebietes sind bereits hergestellt, so dass der Bezugspunkt bekannt ist. Sofern die Planstraßen in der Örtlichkeit noch nicht fertiggestellt sind, können die künftigen Straßenhöhen als Bezugspunkte aufgrund der dann vorliegenden Erschließungsplanung den jeweiligen Bauherren von der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

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 gestattet. Die Veränderung von Geländehöhen wird u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich. Durch diese Bodennivellierung können zulässige Böschungen bis zu 0,5 m entstehen. Erdwälle als Aufschüttungen, z.B. als hintere und seitliche Grundstückseinfriedung, sind nur bis maximal 1,00 m zulässig.

Die vorgeschlagenen Grundstückspartellen besitzen Größen zwischen etwa 700 bis 800 m². Die Stadt möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher wurden Mindestgrundstücksgößen von 600 m² für Einzelhäuser und 450 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 gestalterische 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 überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufelder liegt bei 15 m im Norden bzw. bei 18 m für alle übrigen Grundstücke. Die Grundstücke im Norden haben eine Tiefe von etwa 24 m (die übrigen Grundstückstiefen liegen zwischen 31 m und 34 m), daher werden hier nur 15 m tiefe Baufenster festgesetzt.

Die Abstände der Baugrenzen zu den Planstraßen betragen grundsätzlich 5 m, um einen unbebauten Vorgarten zu gewährleisten. Nur für das Grundstück im Osten, mit dem ein Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 überplant wird, ist der Abstand mit 9 m definiert und nimmt damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 auf.

Im südlichen Plangebiet ist für ein in Aussicht genommenes Grundstück keine Baugrenze im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Freiflächen gehören bzw. sind an den Eigentümer des Flurstückes 77/8 (außerhalb des Plangebietes) verpachtet. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich eine Garage. Die Flächen dienen als Garten. Die Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes ist nicht Planungsziel. In unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich der Gartenstraße ist ein privater Hausgarten, auf einer weiteren Teilfläche festgesetzt, in dem die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig ist.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Vorgartenbereich unzulässig, um diesen für eine Grüngestaltung freizuhalten. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Der Vorgarten ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für den künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aktuell gibt es technisch Anlagen, die vermutlich den Lärmrichtwert für Wohngebiete einhalten und auch visuell eine geringere Störwirkung entfalten könnten. Die Stadt schließt dennoch diese Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich aus, um Konflikte innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Einzelne Kleinwindkraftanlagen wären vermutlich verträglich, wenn jedoch jeder Grundstückseigentümer eine solche Anlage errichtet, ist in der Summe eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine Beeinträchtigung durch Lärm nicht auszuschließen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich keine wesentlichen Änderungen für die Satzung des Bebauungsplanes ergeben.

Die Festsetzung zum einzuhaltenden Mindestabstand von 1 m von Garagen, Carports, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter zu den jeweiligen Nachbargrundstücken wird nunmehr nach Diskussion in der Stadt gestrichen, um für die künftigen Bauherrn keine diesbezüglichen Restriktionen festzulegen.

Mit der Erstellung des Satzungsexemplares wurde durch die Stadt der Zuschnitt des künftigen Baugrundstückes sowie der öffentlichen Grünfläche kritisch betrachtet. Die Stadt kommt dabei zu dem Ziel, dass die ursprüngliche Abschrägung der Grünfläche nicht praxisnah ist, u.a. die Pflege dieser Eckflächen könnte sich als schwierig erweisen. Der Verlauf von Grünfläche und Grundstück wurden daher in der Planzeichnung begradigt.

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, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die maximal 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 maximal 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 verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an vorhandene Verkehrsflächen. Die Straßen innerhalb der südöstlich angrenzenden Baugebiete sind, bis auf einen kleinen Teilbereich zwischen der Straße „Am Wallnussbaum“ und dem Robinienweg, realisiert. Diese kleine „Lückenschluss“ wird im Zuge der Erschließung der Grundstücke fertiggestellt. Über diese Straßen werden die künftigen Baugrundstücke im östlichen Plangebiet verkehrlich erschlossen. Sie sind bereits Bestandteil der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne.

Über die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, die zum einen im Süden an die vorhandene Gartenstraße und zum anderen im Nordwesten an die Bergstraße anschließt, werden die weiteren Grundstücke erschlossen. Ein Teilstück für die Anbindung an die Bergstraße wurde planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 29 vorbereitet.

Der überwiegende Anteil der künftigen Baugrundstücke wird direkt über die öffentlichen Straßen erschlossen. Für ein bzw. zwei südlich gelegenen Baugrundstücke wird die Herstellung eines Stichweges (Planstraße C), der als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist und an die Planstraße B anbindet, notwendig. Durch die Stadt wird geregelt, dass die Zufahrt ausschließlich für Anlieger zulässig ist.

Die festgesetzten Planstraßen A, im Osten sowie im Norden, sollen zukünftig zur Erschließung weiterer, langfristig vorgesehener Bauabschnitte fortgeführt werden. Die Planstraße B wird direkt an die Gartenstraße angebunden.

Die Herstellung von separaten, auch nur temporären Wendeanlagen im Plangebiet ist nicht erforderlich. Langfristiges Ziel der Stadt ist es, die Planstraße A weiterzuführen. Im vorliegenden Bebauungsplan muss nur ein Grundstück über den „Stichweg“ der Planstraße A im Norden verkehrlich angebunden werden.

Die Zuwegung der verbleibenden Kleingärten wird ebenfalls über die gewählte Straßenführung gesichert. Die Flächen der Wendeanlage an der Gartenstraße (außerhalb des Plangebietes) sollen als Stellplätze für die Kleingärtner bzw. als Besucherstellplätze genutzt werden.

Die großzügig angelegten Planstraßen A und B sind in einer Breite von insgesamt 10,00 m festgesetzt. Diese setzt sich aus einem beidseitigen Bankett von 0,50 m, einem einseitigen Fußweg von 2,00 m, einem einseitigen 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. 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.

Für die Planstraße C ist eine Verkehrsfläche in einer Breite von insgesamt 4,50 m festgesetzt. Die empfohlene Mischverkehrsfläche von 3,50 m wird von beidseitigen Bankettbereichen mit je 0,50 m begrenzt.

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.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Öffentliche Besucherparkplätze sollen innerhalb der Planstraßen angeboten werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 beträgt rund 2,13 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung			Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet			15.900
Grünfläche	Parkanlage/ Spielplatz, öffentlich	2.140	2.285
	Hausgarten, privat	145	
Straßenverkehrsfläche	Planstraßen A und B	3.030	3.170
	Planstraße C	140	
Σ Plangebiet			21.355

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen im Robinienweg, in der Garten- und Bergstraße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. 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 des Robinienweges, der Garten- und der Bergstraße.

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 Stadt Neukloster hat sich aktuell im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich mit der Löschwassersicherung in der Stadt beschäftigt. Es fand ein Gespräch mit dem Wehrführer der Stadt Neukloster im Mai 2014 statt. In Neukloster ist insgesamt ein gut ausgebautes Hydrantennetz vorhanden. Der Leitungsdruck ist mit 1,5 bar vergleichbar hoch und für die Dauerbrandbekämpfung ausreichend. Für das Plangebiet wird die Sicherung der Löschwasserversorgung wie folgt geregelt: Die Erstbrandbekämpfung erfolgt durch das Tankfahrzeug mit 2500 l Fassungsvermögen. Die Bereitstellung von weiterem Löschwasser ist über die vorhandenen Unterflurhydranten in der Bergstraße sowie im Bereich des angrenzenden Wohngebietes „Am Wallnussbaum“ gesichert.

Der gesamte 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 Berg- und Gartenstraße sowie im Robinienweg vorhanden. Die neuen Leitungen sollen an vorhandene Anlagen angebunden werden. 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 z.T. 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.

Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Planstraßen wird zentral in den Regenwasserkanal innerhalb der Straßen und dann weiter in den Hopfenbach abgeleitet. 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.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in den angrenzenden öffentlichen Straßen verlegt sind. Im Bereich der Planstraße B im Übergang zur Gartenstraße sind Leitungen auch innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ggf. erforderliche Umverlegungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Alle vorhandenen Leitungen und Anlagen (Verteilerkästen) sind zu beachten.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem 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 Berg- und Gartenstraße sowie den Robinienweg sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Da die Planstraße C nicht zur Einfahrt des Müllfahrzeuges vorgesehen ist, muss der Abfallbehälter durch den künftigen Eigentümer des südlichen Grundstückes an der Planstraße B in einer Entfernung von etwa 30 m aufgestellt werden. Die künftigen Grundstückbesitzer an der Planstraße A im Norden des Plangebietes müssen die Abfallbehälter am Tag der Abholung im Kreuzungsbereich mit der Planstraße B bereitstellen, da die Erschließung derzeit über einen Stichweg erfolgt. Erst nach Fortführung der Planstraße A, kann diese Straße von Müllfahrzeugen befahren werden.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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 Baustel-

len 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. 35 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

Durch die Planung der öffentlichen Grünfläche werden Kleingartenparzellen berührt, die jedoch weiterhin erhalten werden sollen. Erst bei der Entwicklung eines weiteren, östlich daran anschließenden Bauabschnittes sollen diese Flächen in Anspruch genommen werden. Bis dahin wird die Grünfläche zunächst nur westlich des vorhandenen Weges realisiert.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Neukloster. Die Stadt finanziert den Rückbau der Gartenanlage, die Entschädigung der Kleingärtner sowie die Beplanung und Erschließung des Gebietes. Die Kosten zur Realisierung der Planung werden durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche der Bebauungspläne Nr. 28, 29 und 35, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, mit rund 10.000 m² unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, 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 der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes (WA) geschaffen. Somit wird auf einem etwa 15.900 m² großen Areal Baurecht für eine Wohnbebauung vorbereitet. Daneben werden 2.285 m² als Hausgärten und Parkanlage (mit Spielmöglichkeiten) festgesetzt.

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

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Neukloster werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) für die Region Westmecklenburg für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussage formuliert. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird mit hoch bis sehr hoch eingestuft.
- Südlich der Stadt Neukloster werden Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft dargestellt.
- Nordwestlich des Plangebietes (NSG „Trollblumenwiese Neukloster“) sind Feuchtlebensräume (B.1 Naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen) und moorige Bereiche (M.2 Mäßig entwässerte Moore mit extensivem Feuchtgrundland) vorhanden. Für diese Bereiche wurden auch entsprechenden Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen festgelegt (siehe Karte III GLRP WM).
- Südlich des Plangebietes befindet sich ein bedeutendes Fließgewässer (Hopfenbach) mit einer von natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte (F.3)
- Um Neukloster herum sowie entlang des Hopfenbaches sind umfassende Bereiche als Flächen mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt.

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- **FFH/SPA-Gebiet Nr. DE 2136-302 „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“** (ca. 1.700 m südöstlich des Plangebietes),
- **Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. L2a1 „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“** (ca. 160 m südöstlich des Plangebietes),
- **Naturpark „Sternberger Seenland“** (flächenmäßige Überdeckung mit LSG),
- **Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 277 „Trollblumenwiese Neukloster“** (ca. 430 m nordwestlich des Plangebietes).

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

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

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

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.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden 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 erfolgten 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. Die 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.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen **(Potentialabschätzung)**

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage der Stadt Neukloster. Es ist charakterisiert durch die vorhandene Kleingartenanlage. Teilweise sind die Kleingärten nicht mehr in Nutzung. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Bei einer Begehung konnten zahlreiche Prädatoren (Katzen) gesichtet werden, die zusätzlich zur Scheuchwirkung anderer Arten, wie beispielsweise Singvögeln, beitragen.

Brut- und Rastvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die 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. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Reptilien

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen kann ein Vorkommen Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Durch die Vorhaben der vorliegenden Planung kommt es im Zuge der Realisierung nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen dieser Artengruppe. Durch die neu entstehenden Hausgartenbereiche werden der jetzigen Kleingartenanlage vergleichbare Strukturen geschaffen. Um Beeinträchtigungen und damit Verbotstatbestände § 44 (1) BNatschG während der Bauausführung zu vermeiden, sind Bautätigkeiten möglichst auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätsphasen durchzuführen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung und ggf. das Festlegen von Maßnahmen wie Wanderleiteinrichtungen notwendig.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Eine Nutzung des Plangebietes als Migrationskorridor ist nicht auszuschließen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landle-

bensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Um Beeinträchtigungen und damit Verbotstatbestände § 44 (1) BNatschG während der Bauausführung zu vermeiden, sind Bautätigkeiten möglichst auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätsphasen durchzuführen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung und ggf. das Festlegen von Maßnahmen wie Wanderleiteinrichtungen 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. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

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

Aufgrund der durchgeführten Potenzialabschätzung werden die nachfolgenden Ausführungen zu relevanten Projektwirkungen auf folgende Arten bzw. Artengruppen beschränkt:

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

Auf detaillierte Kartierungen der einzelnen Artengruppe wird verzichtet. Es wird von den „worst case szenario“ ausgegangen, d.h. alle möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, werden betrachtet und bei der Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen berücksichtigt.

Da die Habitatstrukturen der genannten Artengruppen in der näheren Umgebung erhalten bleiben bzw. im Plangebiet selbst wieder neugeschaffen werden, kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe während der Bauphase in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden werden, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten potentiell vorkommenden Arten nicht gegeben ist.

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

Im Zuge der Baufeldfreimachung sind in den Kleingärten kleinere Gebäude (Lauben, Schuppen, Abstellbauten etc.) zu entfernen. Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei einem Gebäuderückbau/ Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgt. Des Weiteren ist ein Vorkommen von Amphibien/ Reptilien vor Beginn der Bautätigkeiten abzuklären. Beim Antreffen dieser Artengruppen sind entsprechende Maßnahmen (Wanderleiteinrichtungen o.ä.) im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

➤ Beseitigung von Bäumen

In den Kleingärten sind teilweise Bäume zu entfernen. Es handelt sich um Obstbäume und teilweise auch um nicht einheimische Koniferen-Arten. In der näheren Umgebung bleiben weitere Kleingärten mit einer ähnlichen Charakteristik bestehen. Im hier betrachteten Bebauungsplan werden zwei zu pflanzende Laub- bzw. Obstgehölze pro Garten festgelegt, die auch im Plangebiet selbst wieder ähnliche Strukturen

herstellen. Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

- Beseitigung von Hecken und Buschwerk

An den Zuwegungen zu den einzelnen Kleingartenparzellen oder der Abgrenzung der Kleingartensiedlung sind teilweise Hecken vorzufinden. Dabei dominieren streng geschnittene Ligusterhecken. In den Kleingärten selbst überwiegen nicht heimische Ziergehölze. Aufgrund der anthropogenen Überformung wird hier keine hohe Wertigkeit in Bezug auf den Artenschutz zugeordnet. Ähnliche Strukturen werden auch in den Hausgärten der geplanten Wohnbebauung wiederentstehen.

Die Beseitigung von Siedlungsgehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

- Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der Wohnbebauung gehen Habitate in geringem Maße verloren. Der Anteil der Bebauung und der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes erhöht sich. Dennoch werden in den Gartenbereichen wieder Grünstrukturen entstehen, die mit den aktuellen Gegebenheiten vergleichbar sind. Zusätzlich ist auch eine Parkanlage innerhalb des Plangebietes vorgesehen, welche eine größere zusammenhängende Grünfläche dargestellt. Das Gebiet stellt sich derzeit schon als anthropogen stark vorgeprägt dar, so dass bereits aktuell nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist. Für diese Arten bleiben die Habitatfunktionen bei einer Realisierung von möglichen Bauvorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang, innerhalb des Plangebietes oder in angrenzenden Bereichen, erfüllt. Auf notwendige zeitliche Begrenzungen für Abrissarbeiten usw. wurde bereits verwiesen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenbeschränkungen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

- Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

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 Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- 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.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Amphibien/ Reptilien sind Bautätigkeiten außerhalb der Aktivitätszeiträume (Migrationswanderungen im Frühjahr/ Herbst) dieser Arten durchzuführen. Anderenfalls sind Absprachen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg notwendig sowie ggf. eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahmen und Vereinbarung entsprechender Maßnahmen wie Wanderleiteinrichtungen etc.
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.5 Erfassung des Baumbestandes

Der aktuelle Baumbestand im Untersuchungsgebiet zeichnet sich zum einen durch standortfremde Ziergehölze und zum anderen durch 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. Bäume in Kleingärten sind nicht von diesen Bestimmungen betroffen. Auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Mit den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Neukloster sind im Geltungsbereich der Wohnbebauungsplanung keine Bäume sinnvoll zu erhalten. Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Bäumen liegen nicht vor.

6.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

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“.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 an, welcher ein allgemeines Wohngebiet beinhaltet. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation wird der Bereich als „Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet“ (OER) kartiert. Zuvor wurde die Flächen für Beweidung bzw. Futtermittelgewinnung (GIM- Intensivgrünland auf Mineralstandorten) genutzt. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan befindet sich zur Zeit in der Phase der Bauumsetzung. Die Erschließung ist vollständig ausgeführt. Ebenso sind bereits zwei Wohngebäude fertiggestellt.

Östlich des Plangebietes schließen sich weitere Kleingärten (PKU- Aufgelassene Kleingartenanlage) an. Im nordöstlichen Bereich sind Grünlandflächen (GIM) zu finden. Eine Teilfläche wird aktuell als Schafweide genutzt. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Fichtenreihen.

In südlicher und westlicher Richtung grenzen weitere Bereiche mit Wohnbebauung (OER) an, die u.a. mit den Bebauungsplänen Nr. 28 und 29 vorbereitet wurden.

Das Plangebiet selbst stellt sich als „Ausgelassene Kleingartenanlage“ (PKU) dar. Ein Teil der Kleingärten wurde bereits aufgegeben. Bei den genutzten Kleingärten handelt es sich um Bereiche mit Zierrasen, Gemüsebeeten, Ziersträuchern und einzelnen Obstbäumen sowie mit typischen Lauben oder Schuppengebäuden. Die Abgrenzung der Kleingärten erfolgt zumeist durch Drahtgeflechtzäune. An den Erschließungswegen der Gartenparzellen dominieren geschnittene Ligusterhecken.

6.7 Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus aufgelassenen bzw. nicht mehr genutzten Kleingärten und noch in Nutzung befindlichen Kleingärten mit integrierter Kleintierhaltung beschreiben.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt eine Neuordnung der städtebaulichen Situation. Ebenso werden die grünordnerischen Verhältnisse neu strukturiert. Dies geschieht durch die Festsetzung von Bäumen entlang der Verkehrsachsen sowie innerhalb der privaten Hausgärten. Des Weiteren ist an der östlichen Plangebietsgrenze eine Parkanlage mit Spielbereich geplant. Grundlegend erhält der Bereich im Zuge der vorliegenden Planung somit eine städtebauliche und grünordnerische Aufwertung.

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 einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. 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 überwiegend heimischen Gehölzen berücksichtigt.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes lassen sich keine Grünstrukturen sinnvoll erhalten. Unter Hinzunahme von geeigneten Maßnahmen soll neben der Eingriffsminimierung auch das Ortsbild positiv beeinflusst und aufgewertet werden. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotoptypen kann somit gleichzeitig kompensiert werden.

Durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen werden in den Gartenbereichen Biotopstrukturen geschaffen, welche mit der aktuellen Ausstattung der Kleingärten vergleichbar sind. Biotopstrukturen werden im ausreichenden Maße erhalten oder neu geschaffen, um artenschutzrechtlich relevanten Belangen entgegenzuwirken.

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden in der Parkanlage ebenso Lebensräume geschaffen, welche von den relevanten Artengruppen (Brutvögel, Amphibien/Reptilien) ausgleichsweise genutzt werden können. Eine detaillierte Planung der Parkanlage liegt noch nicht vor. Hecken im westlichen Teil des Parks würden zum einen die privaten Hausgärten vom den öffentlichen Bereichen abgrenzen und zum anderen beispielsweise als Brutstätte für Vögel dienen. Die Möglichkeit einen geringen Anteil an nicht heimischen Gehölzen im Parkbereich zu verwenden, soll dem Park einen gewissen repräsentativen Charakter verleihen. Es bieten sich so mehr Variationsmöglichkeiten in Bezug auf Größen/ Höhen sowie Farbe und Formauswahl. Da innerhalb der Parkanlagen auch Spielflächen geschaffen werden sollen, wurden die Giftpflanzen, welche für Kinderspielplätze verboten sind, für die gesamte Parkanlage ausgeschlossen.

Die Bäume entlang der Verkehrsachsen gliedern den Straßenraum. Durch die Charakteristik der Bäume, mit beispielsweise einer besonderen Kronenform oder einer interessanten Herbstfärbung, wird den einzelnen Straßenabschnitten eine eigene Identität verliehen. Dieser kann sich, wie im Fall des Robinienweges, auch im Straßennamen widerspiegeln.

Übernahme für den Textteil B:

- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
- Auf den privaten Grundstücken sind jeweils zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume/Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Laubbäume Hochstamm, 3x verpflanzt (v), Stammumfang (StU) 16-18 cm und Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.
- Die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. In der Grünfläche „Parkanlage“ ist die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Außerdem sind Spielflächen und das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien zulässig.
Pro angefangene 125 m² ist mindestens 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen- und Einzelstand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für das Anlegen von Hecken und Strauchgruppen sind standortgerechte, einheimische Sträucher (3xv, 60-100 cm) zu verwenden. Die Strauchpflanzungen können zu einem Anteil von maximal 10% durch nicht heimische, standortgerechte Arten ergänzt werden. Innerhalb der Grünfläche „Parkanlage“ sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als un-

zulässig eingestuft wurden. Die sonstigen Flächen sind als Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

- Entlang der Planstraße A sind 4 Einzelbäume der Art Robinia pseudoacacia ‚Umbraculifera‘ – Kugel-Robinie und entlang der Planstraße B sind 9 Einzelbäume der Art Acer platanoides - Spitzahorn in der Pflanzqualität (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuweisungen geringfügig verschoben werden.
- Alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
- Vorhandene Gebäude und Altanlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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 auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Autobahn A 20 sowie der Berg-, Gartenstraße und des Robinienweges als mögliche Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken.

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) - etwa 550 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Tagsüber verläuft die für Allgemeine Wohngebiete relevante 55 dB(A) – Iso- phone etwa 700 m nordwestlich des Plangebiets. Demnach sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch die A 20 zu befürchten.

Auf der Bergstraße sowie der Gartenstraße und dem Robinienweg 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 geplante Bebauung liegt darüber hinaus in „zweiter Reihe“ von der Bergstraße aus betrachtet.

Die Gartenstraße sowie der Robinienweg sind ebenfalls nur Anliegerstraßen. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind als gering einzuschätzen, so dass auch hier eine Überschreitung der Lärmpegelbereiche nicht zu erwarten ist.

Der Anliegerverkehr auch bei der Entwicklung des gesamten Kleingartenbereiches zu einem Wohngebiet verteilt sich auf die verschiedenen Zufahrtsstraßen, so dass nicht von unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Die ehemalige Hausmülldeponie Nevern befindet sich nordwestlich 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 Bebauungsplanes Nr. 35.

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

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

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

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

Im Osten des Plangebietes werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Neukloster überplant. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 35 ersetzen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28.

Stadt Neukloster, den 09.09.2014

Stadt Neukloster
Der Bürgermeister
Hauptstraße 27
23992 Neukloster