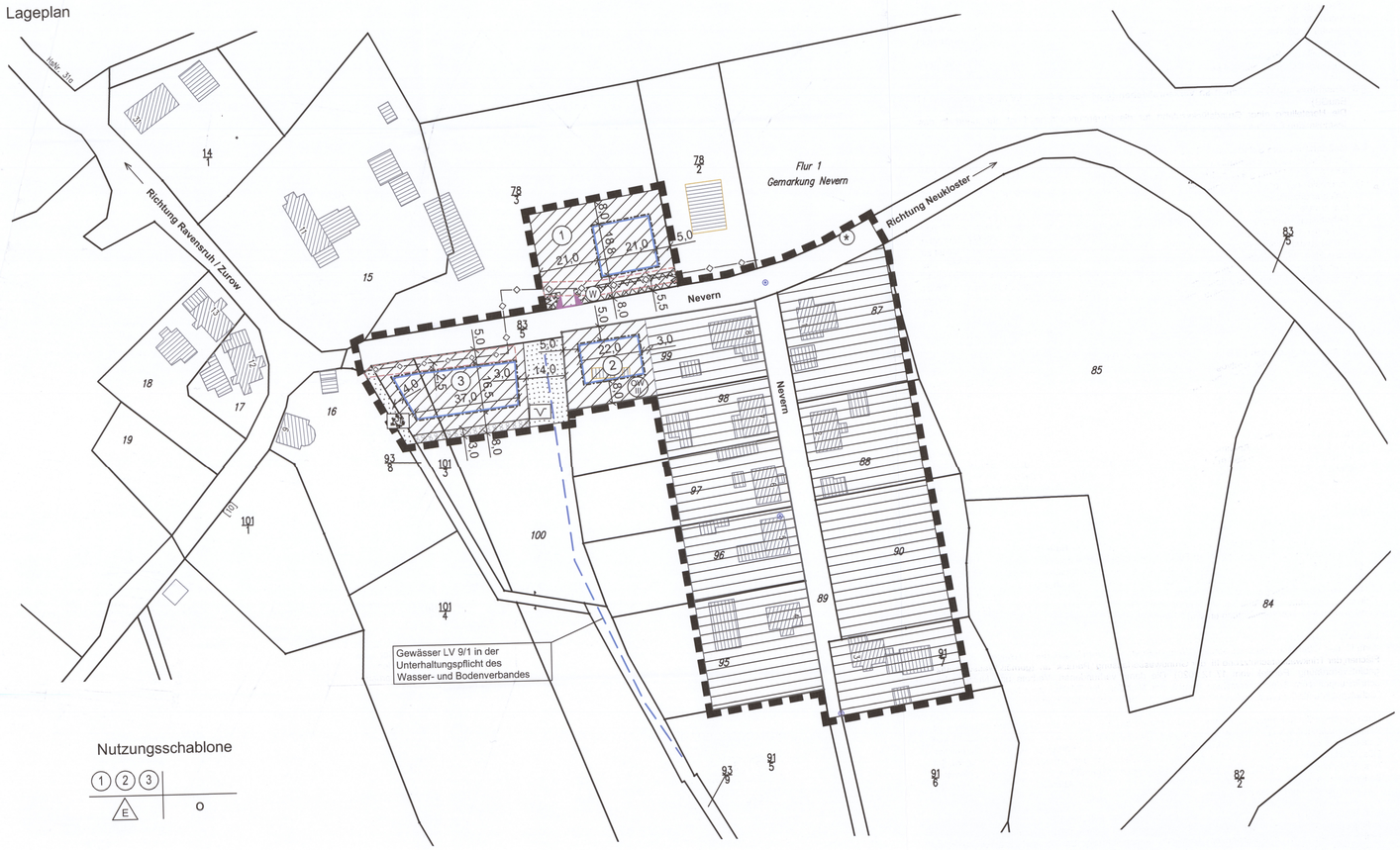
SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost

M 1 : 1000

Lageplan



Nutzungsschablone

1	2	3
E		o

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (*§ 34 Abs. 5 i.V.m.* § 9 Abs. 7 BauGB)
- Entwicklungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) mit lfd. Nummerierung

Bauweise, Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Einfahrtbereich

Hauptversorgungsleitung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Trinkwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Grabenbereich, privat
- Baumgruppe, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen *Bepflanzungen*

Sonstiges

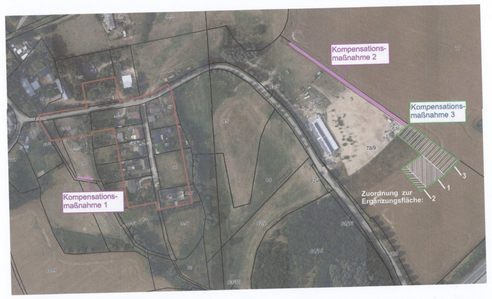
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereiche (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 34 Abs.5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- OW III Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
- Höhenfest- bzw. Lagefestpunkt des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Darstellungen ohne Normcharakter

- Graben
- vorhandene Gebäude, gemäß ALK
- vorhandene Gebäude, gemäß Luftbild
- Flurstücksgrenzen
- 96 Flurstücksnummern
- Standort der Ortstafel



Externe Kompensationsmaßnahmen 1 bis 3,
Luftbild © GeoBasis DE/ M-V 2020, ohne Maßstab

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand März 2020; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 284407 00
info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Neukloster vom 07.12.2020 folgende Satzung über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

(1) Die Satzung über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten *Bereiches liegt.*

(2) Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

(1) Innerhalb des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB unter Berücksichtigung der im nachfolgenden getroffenen Festsetzungen nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

(2) Innerhalb der Ergänzungsfläche 3 sind Geländeauffüllungen maximal bis zur Straßenoberkante zulässig. Der dabei entstehende Böschungsfuß ist innerhalb der Ergänzungsfläche 3 herzustellen.

§ 3 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Herstellung einer Grundstückszufahrt für die Ergänzungsfläche 1 ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches zulässig.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m., § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

(1) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumgruppe" sind bauliche Anlagen unzulässig.

(2) Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenbereich" ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die Freiflächen außerhalb der Böschungsbereiche des Grabens sind als naturnahe Wiese zu belassen und durch eine Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli zu pflegen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten des Gewässers ist die Zugänglichkeit des Grabenbereiches, d.h. ein Mindestabstand von 7,0 m zur Böschungsoberkante, zu gewährleisten.

(3) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende zweireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen. Es sind 3-triebige Sträucher in der Mindestqualität 60-100 cm zu verwenden. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Innerhalb der gekennzeichneten Wurzelschutzbereiche ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

(5) An dem verbleibenden Baumbestand innerhalb von Ergänzungsfläche 1 oder daran angrenzend sind 2 Nisthilfen für Brutvögel (Nisthöhle 2M, Fluglochweite 32 mm, Fa. Schwegler oder gleichwertig) in einer Aufhängehöhe von 2 bis 3 m anzubringen. Alternativ ist auch eine Anbringung an Gebäuden möglich. Die Nisthilfen sind einmal jährlich außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Die Nisthilfen sind artgerecht vor Rodung bzw. Beseitigung der potentiellen Habitate anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätten außerhalb der Brutzeit, sind die Nisthilfen bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

(6) Die Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 sowie die Kompensationsmaßnahme 3, mit einer Teilflächengröße von 2.062 m², werden der Ergänzungsfläche 3 zugeordnet. Der Ergänzungsfläche 1 wird eine Teilfläche von 1.231 m² der Kompensationsmaßnahme 3 zugeordnet. Der Ergänzungsfläche 2 wird eine Teilfläche von 672 m² der Kompensationsmaßnahme 3 zugeordnet.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsbereich keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Ortslage Nevern, und somit auch das Satzungsgebiet, liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock". Nordöstlich der Ortslage grenzen die Flächen der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung „Perniek" an (gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Perniek vom 17.12.2020). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Satzungsgebiet sind ein gesetzlich geschützter Höhenfestpunkt sowie zwei gesetzlich geschützte Lagefestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagenetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) in den Ergänzungsflächen zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an geschützten Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere *Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich* bei Bodenauf- und -abtrag, bei Gründung und bei Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Die Rodung von Bäumen innerhalb der Ergänzungsfläche 1 hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsperiode von Fledermäusen zu erfolgen, also zwischen Oktober und Februar des Folgejahres, es sei denn, es wird von einer sachkundigen Person gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, dass die Bäume nicht als Niststätte oder Quartier genutzt werden.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind folgende externe Kompensationsmaßnahmen, gemäß Zuordnungsfestsetzung unter § 4 (6), jeweils spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu realisieren.

Kompensationsmaßnahme 1: An der südlichen Flurgrenze des Flurstücks 100, Flur 1 in der Gemarkung Nevern sind drei Hochstämme der Arten Schwarz-Erle *(Alnus glutinosa)*, Grau-Weide *(Salix cinerea)*, Korb-Weide *(Salix viminalis)* und/oder Ohr-Weide *(Salix aurita)* zu pflanzen. Ein Bereich von 7 m zur Böschungsoberkante des Grabens ist freizuhalten.

Kompensationsmaßnahme 2: An der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 78/9, Flur 1 in der Gemarkung Nevern sind als Baumreihe 30 Hochstämme der Arten Wild-Apfel *(Malus sylvestris)* und/oder Wild-Birne *(Pyrus pyraster)* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei allen Baumanpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden sind. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung und Wildverbiss-Schutz zu sichern. Die Kronen sollen sich ohne Schnittmaßnahmen frei entwickeln können. Zwischen den Bäumen ist ein Mindestabstand von 6,5 m zu belassen. Zum Acker hin, ist ein Abstand von mindesten 2,5 m zu berücksichtigen. Die Abgrenzung der Pflanzung zum Acker hin sollte durch das Setzen von Eichenspaltpfählen oder Feldsteinen optisch wahrnehmbar gestaltet werden. Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. In den ersten 5 Standjahren sind im Bedarfsfall die Bäume zu wässern und die Schutzeinrichtungen und Verankerungen instand zu setzen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr und die Schutzeinrichtung ist frühestens nach dem 5. Standjahr abzubauen. Bei Bedarf ist ein einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung vorzunehmen.

Kompensationsmaßnahme 3: Im Flurstück 78/9, Flur 1 in der Gemarkung Nevern ist innerhalb der, in der nebenstehenden Abbildung, abgegrenzten Fläche spätestens ein Jahr nach Baubeginn dauerhaft eine Brachfläche mit der Nutzungsoption als extensive Mähwiese herzustellen.
Die Mahd hat nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes und höchstens einmal jährlich zu erfolgen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren ist die Fläche dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 11.07.2020 erfolgt.
Stadt Neukloster, den 04. JAN. 2021 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung Neukloster hat am 29.06.2020 den Entwurf der Satzung über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Stadt Neukloster, den 04. JAN. 2021 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgelegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 11.07.2020 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung und im Internet bekannt gemacht worden.
Stadt Neukloster, den 04. JAN. 2021 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23.07.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Neukloster, den 04. JAN. 2021 (Siegel) Der Bürgermeister

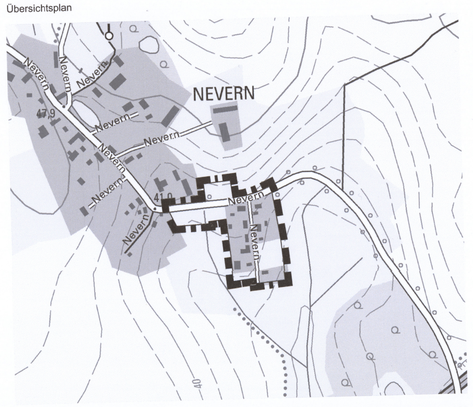
5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Neukloster, den 04. JAN. 2021 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Satzung über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost wurde, am 07.12.2020 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
Stadt Neukloster, den 04. JAN. 2021 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Satzung über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Neukloster, den 04. JAN. 2021 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.01.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Ausgabe 01/2021 und im Internet bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.01.2021 in Kraft getreten.
Stadt Neukloster, den 18. JAN. 2021 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost

(Ergänzungs- und Entwicklungssatzung)

Satzungsbeschluss

07.12.2020