

## STADT NEUKLOSTER

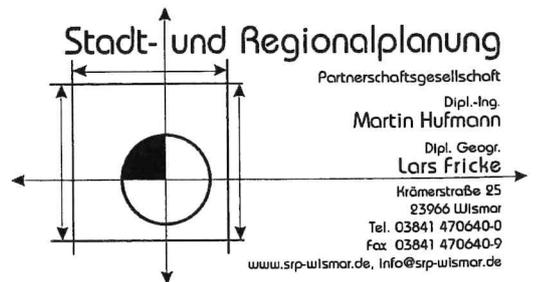
### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

06.07.2015

# Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

Krömerstraße 25

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [Info@srp-wismar.de](mailto:Info@srp-wismar.de)

## Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster

### Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| Teil 1 - Begründung   |           |
| <b>1. Einleitung</b> .....  | <b>3</b>  |
| 1.1 Planungsanlass und Planungsziele .....  | 3         |
| 1.2 Plangrundlagen und Planverfahren .....  | 3         |
| 1.3 Planungsvorgaben und Hinweise .....   | 4         |
| <b>2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>3. Immissionsschutz</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>4. Erschließung und Planungskosten</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>5. Sonstiges</b> .....   | <b>12</b> |
| Teil 2 – Umweltbericht  |           |
| <b>1. Einleitung</b> .....  | <b>14</b> |
| 1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....  | 14        |
| 1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung .....   | 15        |
| 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den<br>Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes ..... | 15        |
| <b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....   | <b>18</b> |
| 2.1 Schutzgut „Mensch“ .....  | 18        |
| 2.2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen/Schutzgebiete“ .....  | 19        |
| 2.3 Schutzgut „Boden“ .....   | 20        |
| 2.4 Schutzgut „Wasser“ .....  | 21        |
| 2.5 Schutzgut „Klima/Luft“ .....  | 21        |
| 2.6 Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ .....   | 22        |
| 2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....  | 22        |
| 2.8 Wechselwirkungen Schutzgüter.....   | 22        |
| 2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch-<br>führung der Planung („Nullvariante“).....            | 22        |
| 2.10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....  | 23        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>3.</b> | <b>Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b> | <b>23</b> |
| 3.1       | Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten.....   | 23        |
| 3.2       | Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....   | 24        |
| 3.3       | Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....   | 24        |
| 3.4       | Maßnahmen zum Artenschutz .....   | 25        |
| 3.5       | Kompensationsmaßnahmen .....  | 26        |
| <b>4.</b> | <b>Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen .....</b>   | <b>26</b> |
| <b>5.</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>   | <b>27</b> |

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 12.05.2014 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ schafft die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser in attraktiver Lage am Neuklostersee. Mit dieser geplanten Wohnbebauung sind der Rückbau der vorhandenen Altanlagen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ und damit die städtebauliche Aufwertung des südwestlichen Ortseingangsbereiches von Neukloster verbunden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 sind im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster erfolgt daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37.

#### 1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

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 den Bereich der 12. Änderung nicht berühren.

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

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

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

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

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 berücksichtigt.

Als Plangrundlagen wird die topographische Karte im Maßstab M 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 12. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Ziel der Stadt ist es, nach Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der vorzeitigen Erschließung nach § 125 Abs. 2 BauGB zu beginnen. Hierfür wurden beim Landkreis Nordwestmecklenburg parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Genehmigungsunterlagen für die Erschließung eingereicht.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 37 soll parallel nach dem Beschluss über die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden. Ziel der Stadt ist es, nach Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der vorzeitigen Erschließung nach § 125 Abs. 2 BauGB zu beginnen. Hierfür wurden beim Landkreis Nordwestmecklenburg parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Genehmigungsunterlagen für die Erschließung eingereicht.

### **1.3 Planungsvorgaben und Hinweise**

Die Stadt Neukloster ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus im Tourismusentwicklungsraum und am Nordrand des „Naturparks Sternberger Seenland“.

Als Zentraler Ort ist es der Stadt Neukloster möglich, bedarfsgerecht Wohnbauflächen für die Bevölkerung anzubieten (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM).

In den landesplanerischen Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 weist das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg darauf hin, dass städtische Randgebiete erst entwickelt werden sollen, wenn sich die innerörtlichen Baulandreserven erschöpft haben. Dazu hat die Stadt in Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Stellung genommen.

Die Stadt Neukloster hat in den zurückliegenden 25 Jahren die Ausweisung von Bauland stets unter der Prämisse der innerörtlichen Verdichtung und Arrondierung vorgenommen. So konnten viele Flächenentwicklungen vorgenommen werden und die Altstadt wurde mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert und wiederbelebt.

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne der letzten Jahre wurde im Nordwesten der Stadt, im Bereich der „Kleingartenanlage Nord“, attraktives Bauland geschaffen, ebenfalls in bereits genutzten Bereichen. Hier ist eine abschnittsweise Umsetzung der Planung realisiert worden. So stehen im Bereich der heute erschlossenen Bebauungsplangebiete kaum noch Grundstücke für eine Einfamilienhaus-Bebauung zur Verfügung.

Ziel für den Bereich der „Kleingartenanlage Nord“ ist es nunmehr, die noch vorhandenen und intensiv genutzten Gärten im nördlichen Bereich mittelfristig zu erhalten, um die Naherholungsmöglichkeiten v.a. für die Bewohner der Wohnviertel mit Geschosswohnungsbau zu wahren und soziale Härten zu vermeiden. Die Darstellung des Gesamtareals als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan soll jedoch als langfristige städtebauliche Konzeption verbleiben. Die Flächen sollen aber erst in Anspruch genommen werden, wenn die Nutzung der verbliebenen Kleingärten spürbar nachlässt.

Während die Flächenreserven in den Bebauungsplänen Nr. 6, 22, 28 und 29 also weitestgehend erschöpft sind, stehen die künftigen Baulandflächen im Bebauungsplan Nr. 35 im Bereich der Gartenanlage „Nord“ aufgrund vertraglicher Bindungen frühestens ab 2017 zur Verfügung. An baureifen Grundstücken stehen der Stadt Neukloster derzeit nur noch 2 „normale“ und 3 „schwer veräußerbare“ Grundstücke zur Verfügung. Das deckt den Bedarf nicht annähernd. In den zurückliegenden drei Jahren wurden ca. 40 Baugrundstücke bei der Stadt Neukloster nachgefragt und bei ca. 25 kam es zum Verkauf.

Die innerörtlichen und kurzfristig nutzbaren Baulandreserven Neuklosters sind also weitgehend erschöpft. Hinsichtlich der Baulandflächen ist Neukloster ohnehin eingeschränkt durch den Neuklostersee im Süden, das Klaasbachtal im Osten, den Kiesabbau, die Gewerbeflächen und die Autobahn A 20 im Norden sowie im Westen durch die topographischen Verhältnisse und Schutzgebiete. Die Wohnbauflächenentwicklung Neuklosters „nach außen“ war und ist also sehr begrenzt.

Um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauland in Neukloster weiterhin decken zu können, ist aus o.g. Gründen die Erschließung von weiteren Flächenreserven erforderlich. Die ehemalige „Getreidewirtschaft“ ist der Stadt und ihren Besuchern seit langem ein „Dorn“ im Auge, stellt diese doch einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, der sich noch dazu in äußerst attraktiver Lage am Neuklostersee befindet. Über weitere Flächenreserven verfügt die Stadt derzeit nicht (s.o.).

Bereits mit Bekanntwerden der Ziele der Wohnbauentwicklung in diesem Bereich sind interessierte Bauwillige an die Stadt Neukloster herantreten. Hier ist also die Erschließung von neuen Flächen- und Kundenpotentialen unter dem großen Vorteil möglich, eine Altlast, die das Ortsbild der Stadt bisher nachhaltig beeinträchtigt, beseitigen zu können. Die Flächen waren fast vollständig versiegelt und mit großen Altanlagen bebaut, die seit über zwei Jahrzehnten dem Verfall preisgegeben waren.

Trotz vieler Bemühungen seitens der Stadt hat sich für die Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ kein Investor für die Beräumung und Entwicklung gefunden. Nun handelt die Stadt Neukloster selbst, um den städtebaulichen Missstand mit den Altanlagen zu beseitigen.

Ein weiterer positiver Effekt dieser Flächenentwicklung ist die Anstoßwirkung für die städtischen Bereiche zwischen der Nakenstorfer Straße und dem Altstadtrand, die ebenfalls dringend einer städtebaulichen Ordnung bedürfen. Gerade dieser Ortseingangsbereich Neuklosters soll städtebaulich und damit auch touristisch aufgewertet werden.

Die Erschließung des Wohngebietes am Neuklostersee und die Beseitigung der Industriebrache der ehemaligen „Getreidewirtschaft“, die sich als weithin sichtbarer „Schandfleck“ am Neuklostersee präsentierte, ist also für die städtebauliche Entwicklung der Stadt im „Naturpark Sternberger Seenlandschaft“ von großer Bedeutung.

Innerörtliche Flächenalternativen wurden geprüft und sind jedoch nicht in nennenswerter Größe vorhanden oder kurzfristig nicht mobilisierbar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat im Zuge seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mitgeteilt, dass keine raumordnerischen Belange der Planung entgegenstehen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung führt weiter aus, dass zukünftig zunächst die innerörtlichen Baulandpotenziale zu entwickeln sind, um den Ziel der Innen- vor Außenentwicklung zu entsprechen.

## **2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von etwa 3,8 ha liegt zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf im Westen, der vorhandenen gewerblich genutzten Bebauung im Norden, der ehemalige Bahnlinie am Neuklostersee im Osten und der Stadtgrenze im Süden. Das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 37.

### **Bisherige Flächennutzung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind überwiegend Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB sowie Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Des Weiteren ist der Standort der vorhandenen Trafostation ausgewiesen.

Nördlich des Änderungsbereiches sind ebenfalls Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Östlich des Änderungsbereiches liegen neben der stillgelegten Bahntrasse Wiesenflächen und der Neuklostersee, die dem Außenbereich zugeordnet sind. Hier verläuft auch der Wanderweg, der um den Neuklostersee führt. Auf den westlich angrenzenden Flächen befindet sich das geschützte Biotop „Kleines Ried bei Neukloster“. Im Süden grenzen die Flächen der Gemeinde Zurow an.

Die Flächen der 12. Änderung waren, wie große Teile des Stadtgebietes, Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“.

### **Ziele der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 beabsichtigt die Stadt Neukloster, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zu schaffen. Die im Norden vorhandenen Gebäude mit Autowerkstatt sowie die Grenzbebauung mit Wohnnutzung sollen aufgegeben und zurückgebaut werden. Des Weiteren sind öffentliche Grünflächen (Naturnahe Wiesenfläche, Stra-

Ben- und Wegebegleitgrün) sowie Flächen für Wald Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37 stimmen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 9 b BauGB dargestellt. Die vorhandene Nakenstorfer Straße nach Nakenstorf wird als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die vorhandene Trafostation wurde zurückgebaut, daher kann auf die Darstellung verzichtet werden.

Im Südosten des Plangebietes sind Flächen für Wald dargestellt. Für diese Waldflächen sowie für südlich des Änderungsbereiches gelegene Flächen, außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Neukloster, sind die Waldeigenschaften spätestens bis zum 31.12.2016 wiederherzustellen. Im Bereich des 30 m-Waldschutzabstandes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen. Innerhalb des 30 m-Waldschutzabstandes sind gemäß Anregung der Landesforst hochbauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die entsprechenden Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 37.

Im Süden des Änderungsbereiches verläuft innerhalb der dargestellten Grünfläche ein verrohrter Graben, Gewässer zweiter Ordnung (Sy 017/001) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow“. Dieser verrohrte Graben ist im Zuge der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht Planungsziel. Eine Grabenöffnung wurde geprüft, ist aber aufgrund der großen Tiefenlage der Verrohrung zu aufwändig.

Durch die Stadt Neukloster wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Antrag zur Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Die Herauslösung der Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster- Warin- Blankenberg“ ist nunmehr erfolgt. Die elfte Änderung der „Verordnung vom 27. Mai 1938 zum Schutz von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster- Warin- Blankenberg“ trat am 06.06.2015 in Kraft. Die Grenzen des Schutzgebietes sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der Geltungsbereich der Änderung 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.

## Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

| Bisherige Flächennutzungsplanung |        | 12. Änderung des Flächennutzungsplanes           |                      |
|----------------------------------|--------|--|----------------------|
| Flächen für die Landwirtschaft   | 3,6 ha | Allgemeines Wohngebiet                           | 3,4 ha               |
| Gemischte Baufläche              | 0,2 ha | Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ | 0,2 ha               |
|                                  |        | Flächen für Wald                                 | (60 m <sup>2</sup> ) |
|                                  |        | Örtliche Hauptverkehrsstraße                     | 0,2 ha               |

Mit dem Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Es ergeben sich nach Auswertung der Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen für die Planung.

Für den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgendes zu beachten:

- Die Ziele für den Bebauungsplan Nr. 37 wurden durch die Stadt überarbeitet. Im Norden des Plangebietes soll anstelle eines Mischgebietes ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
- Anstelle einer Grünfläche mit Spielplatz soll nunmehr im Süden eine Naturnahe Wiesenfläche entstehen.

Die geänderten Ziele werden auch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung beachtet.

Mit dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Es ergeben sich nach Auswertung der Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgendes zu beachten:

- Zur Berücksichtigung der Belange der Landesforst sind im Südosten des Änderungsbereiches Flächen für Wald dargestellt. Auf den grundsätzlich zu beachtenden 30 m-Waldschutzabstand wird in der Begründung hingewiesen.
- Teilflächen des Plangebietes wurden mit der elften Änderung zur Verordnung des Landschaftsschutzgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenburg“ herausgelöst. Der neue Grenzverlauf ist in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.
- Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden mit dem Bebauungsplan konkretisiert in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.
- Die Ergebnisse der Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wurden in der Begründung dargestellt. Nunmehr werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Zum Nachweis der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wurde die Altlastenuntersuchung ergänzt.
- Die vorhandene Straße in Richtung Nakenstorf wurde durch Beschluss der Stadtvertretung von „Reinstorfer Straße“ in „Nakenstorfer Straße“ umbenannt. Dieses wurde in den Planunterlagen berücksichtigt.

### 3. 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.

Im Osten des Plangebietes verläuft ein stillgelegter und zurückgebauter Abschnitt einer Bahnstrecke. Die Regio Infra GmbH & Co. KG mit Sitz in Putlitz hat im Oktober 2014 die stillgelegte und zurückgebaute Eisenbahnstrecke Hornstorf-Blankenberg teilweise käuflich erworben. Die Regio Infra Nord-Ost GmbH hat im Auftrag des Eigentümers eine Stellungnahme mit Schreiben vom 13.05.2015 zum Bebauungsplan abgegeben. Darin heißt es: „Da die Bahnstrecke im vom Bebauungsplan berührten Bereich ... stillgelegt und zurückgebaut ist, sind hier keine bahntechnischen Belange betroffen und müssen nicht berücksichtigt werden.“ Insofern geht die Stadt davon aus, dass keine immissionsschutzrechtlichen Belange bezüglich des Bahnverkehrslärmes zu beachten sind.

Die Stadt Neukloster hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Fragestellungen wurde die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben. Durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 37 (Stand vom 05.12.2014) erarbeitet:

„In der vorliegenden Untersuchung erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Neukloster durch den Straßenverkehr und durch gewerbliche Emittenten hervorgerufen werden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräuschtypabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS-90 und für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm.

Immissionsbestimmend innerhalb des Plangebietes sind Geräuschemissionen des Straßenverkehrs. ...

Zusätzlich werden gewerbliche Geräuschemissionen, insbesondere durch die Tankstelle, die Autowerkstatt und durch die Gewerbefläche westlich der L 101 hervorgerufen. Diese Geräuschemissionen liegen an den Baugrenzen und an der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes tags und nachts unterhalb der gebietsabhängigen Orientierungswerte. Geräuschemissionen von Gewerbeeinrichtungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind somit von untergeordneter Bedeutung.

Geräuschspitzen, die durch Türen- und Kofferklappenschlagen oder das Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems der LKW hervorgerufen werden, liegen tags und nachts unterhalb der zulässigen Werte. ...“

Im Ergebnis der Berechnungen im Gutachten wird festgestellt, dass es innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrsgeräuschemissionen im Tag- und Nachzeitraum innerhalb des westlichen Bereiches des Plangebietes kommt.

Als eine Maßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte für Wohngebiete wurde in der Schalltechnischen Untersuchung die Abstandsvergrößerung um 5,0 m zwischen westlich gelegener Baugrenze und der Nakenstorfer Straße vorgeschlagen.

Nach der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Durch dieses neue Konzept wurde die Baugrenze parallel der Nakenstorfer Straße um mindestens 5,0 m in östliche Richtung verschoben.

Im Vorentwurf war noch ein MI-Gebiet festgesetzt und wurde auch als solches in der Schalltechnischen Untersuchung beurteilt.

Durch den aktuellen Betrieb der Werkstatt mit Zufahrt und Stellplätzen sowie die Nutzung der Stellplätze durch den Stützpunkt einer häuslichen Krankenpflege kommt es jedoch zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im nordwestlichen Bereich. Das nun konkretisierte Ziel der Stadt ist es, dass der Betrieb der Autowerkstatt eingestellt wird und auch die vorhandenen Gebäude in Grenzbebauung zurückgebaut werden. Damit entfallen mögliche Beeinträchtigungen durch den Werkstattbetrieb und nachbarrechtliche Probleme. Nach Abstimmung mit dem Lärmgutachter wird zum Schutz der Außenwohnbereiche eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 37 festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) an der westlichen Gebäudeseite unzulässig. Dies ist als Festsetzung in den Teil B - Text des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Baugrenze in diesem Bereich wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit einem Abstand von 8,0 m zur Nakenstorfer Straße festgesetzt, so das künftige Wohngebäude nur innerhalb des Lärmpegelbereiches II errichtet werden können. Damit sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich

Im Ergebnis kann die Stadt Neukloster feststellen, dass die Immissionsschutzbelange durch die konkretisierenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37 ausreichend beachtet sind.

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

#### **4. Erschließung und Planungskosten**

Für den Geltungsbereich der 12. Änderung sind sämtliche Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sowie Anlagen zur verkehrlichen Erschließung neu herzustellen.

Die künftige Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Bereich der vorhandenen Zufahrt von der Nakenstorfer Straße aus. Durch Fußwege soll das neue Wohngebiet an den bestehenden Wanderweg um den Neuklostersee angebunden werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Herstellung von neuen Anlagen mit Anbindung an die vorhandene Versorgungsleitung des Zweckverbandes Wismar.

Nach Vorliegen der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Neukloster und in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner wird die Löschwasserversorgung durch die Errichtung eines Unterflurhydranten im Eingang zum Plangebiet und durch die Entnahme von Löschwasser aus dem Neuklostersee gesichert. Die Zufahrt zum Neuklostersee ist durch die Stadt freizuhalten. Die Erstbrandbekämpfung erfolgt mit Tankfahrzeugen der Feuerwehr.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über ein Abwasserpumpwerk, das innerhalb des Plangebietes errichtet wird, in die Kläranlage Neukloster vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke wird auf diesen versickert. Mit dem vorliegenden Geotechnischen Bericht wurde der Nachweis erbracht, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen versickern kann. Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Ein gesonderter Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in den vorhandenen Gräben im Süden des Plangebietes eingeleitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die wasserrechtliche Erlaubnis mit dem Nachweis der schadlosen Ableitung beantragt.

Anschlussmöglichkeiten zur Versorgung mit Strom und Telekommunikation bestehen durch die vorhandenen Anlagen parallel zur Nakenstorfer Straße. Die Versorgung mit Gas kann ebenfalls durch den Anschluss an vorhandene Anlagen in Neukloster gesichert werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger vorhandenen. Diese sind im Rahmen der Erschließung der Grundstücke umzuverlegen, um eine uneingeschränkte Bebauung der Grundstücke und Bepflanzung der Grünflächen zu ermöglichen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die künftigen öffentlichen Straße (Planstraße als Ringstraße) gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle weiteren, konkreten Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung beantwortet.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich in städtischem sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Neukloster. Sie werden anteilig auf den Grundstückskaufpreis umgelegt und dadurch refinanziert.

## 5. Sonstiges

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

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Es wurde im Vorfeld der Abbrucharbeiten ein Gefahrstoffkataster durch die Balance - Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH aus Rostock mit Datum vom 05.08.2014 erstellt. In diesem wurden zum Einen die vorhandenen hochbaulichen Anlagen sowie die Flächenbefestigungen der Freiflächen auf Schadstoffe untersucht und zum Anderen wurden für den Abriss erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmt. Bei den aufgefundenen Schadstoffen handelte es sich um Asbest (z.B. in Dachpappe), PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe z.B. in Dachpappe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe, z.B. in Trafoöl), Quecksilber (z.B. in Leuchtstoffröhren), PCB (Polychlorierte Biphenyle, z.B. in Kondensatoren von Lampen) und KMF (Künstliche Mineralfasern, z.B. in Dämmung).

Die Abrissarbeiten des Altbestandes sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Auflagen und Bedingungen sowie die Hinweise der Abbruchgenehmigung vom 23.10.2014 des Landkreises Nordwestmecklenburg waren zu beachten. In einer Abschlussdokumentation für den Teilbereich Boden der Balance – Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH aus Rostock mit Datum vom 26.01.2015 wurde der Nachweis geführt, dass der Abbruch ordnungsgemäß durchgeführt wurde, belastete Materialien ordnungsgemäß entsorgt wurden und die untersuchten Bodenbereiche bzw. Bodeneinträge unbedenklich sind.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt zusätzlich eine Baugrunduntersuchung mit Altlastenuntersuchung, um mögliche Kontaminationen des Bodens im Plangebiet auszuschließen.

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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden 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.

## Teil 2 – Umweltbericht

### 1. Einleitung

Entsprechend des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen ist für alle Flächennutzungsplanänderungen, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Vorentwurf/Entwurf der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch sowie deren Wechselwirkungen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessen verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster.

#### 1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Grund für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster ist die im Parallelverfahren ablaufende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ geschaffen werden.

Die brachliegenden Flächen des Änderungsbereiches stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand am südlichen Ortseingang von Neukloster dar. Das städtebauliche Erscheinungsbild wurde seit langem von den verfallenden Strukturen und großflächigen Versiegelungen beeinträchtigt. Ziel ist die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes mit der Entwicklung eines Wohngebietes in attraktiver Lage am Neuklostersee.

Ausführliche Darstellungen zu Planungsanlass und Planungszielen sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

## **1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung**

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 4 ha liegt zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf und dem Neuklostersee und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 37.

## **1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen.

- Die Stadt Neukloster ist als Grundzentrum ausgewiesen.
- Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das regionale Straßennetz der L101.
- Der Neuklostersee ist als „Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung“ dargestellt.
- Neukloster ist Teil des Tourismusraumes/Tourismusedwicklungsraumes.

### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM werden die nachfolgenden Aussagen für Neukloster und die umgebenden Bereiche getroffen. Das Stadtgebiet selbst ist von den Darstellungen ausgenommen.

- Um den Neuklostersee sind, in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume, Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 3).
- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Gewässer- bzw. Struktur Güte (Karte 5) für die Seeuferstruktur des Neuklostersees ist als mäßig bis deutlich beeinträchtigt bewertet (Klasse 3-4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als sehr hoch ausgewiesen (Karte 6).
- Der Bereich Neukloster ist als niederschlagsbegünstigt verzeichnet (Karte 7).
- Generell wird die Region um den Neuklostersee als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das Landschaftsbild verzeichnet (Karte 8). Die Funktionsbewertung (Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume) erhält jedoch nur eine geringe Bewertung (Karte 9).

- Neukloster und dessen Umgebung werden als verbindendes Landschaftselement nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie dargestellt (Karte 10).
- Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes L2a1 (Karte 11).
- Das Gebiet um den Neuklostersee wird als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft erfasst (Karte 13).
- Westlich der Nakenstorfer Straße befinden sich gemäß Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ Waldflächen mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen oder deutlichen strukturellen Defiziten. Der Neuklostersee ist der Kategorie S.3 „Seen mit deutlicher Abweichung von natürlichen Trophiestatus mit Nachweisen von lebensraumtypischen Makrophyten“ zugeordnet. Aus diesen Darstellungen leiten sich die in Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ dargestellten Maßnahmen ab: Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten (8.4), vordringliche Verbesserung der Wasserqualität beeinträchtigter Seen und ungestörte Naturentwicklung von Uferabschnitten mit einer natürlichen Uferstruktur (5.5). Des Weiteren ist für den Neuklostersee die Maßnahme: Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (12.2) festgelegt.
- Weite Bereiche um Neukloster, ausgenommen in westlicher Richtung, sind Teil eines Biotopverbundes im weiteren Sinne. Westlich des Neuklostersees befindet sich ein Biotopverbund im engeren Sinne (Karte II „Biotopverbundplanung“).
- Das Plangebiet ist Teil eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Der Neuklostersee selbst ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen sowie als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen dargestellt. Außerdem erhält der Neuklostersee eine sehr hohe Funktionsbewertung als Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur (Karte IV „Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung“).

Aus den Darstellungen der übergeordneten Planungen lässt sich insbesondere eine naturschutzfachliche Bedeutung für die Bereiche des Neuklostersees und die Waldgebiete südwestlich des Plangebietes ableiten.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes durch die ehemalige „Getreidewirtschaft“ sowie der angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung wird der Standort selbst als stark anthropogen vorbelastet betrachtet. Es sind auch keine naturschutzfachlichen Ziele bzw. Maßnahmen direkt für das Plangebiet festgelegt.

Die dargestellten Ziele der übergeordneten Planung werden durch die hier betrachtete Planung nicht negativ beeinflusst.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine geschützten Biotope verzeichnet. Wie bereits beschrieben handelt es sich überwiegend um das Gelände der ehemaligen „Getreidewirtschaft“.

Südöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop, welches als „Naturnahes Feldgehölz (NWM 22931)“ geführt wird.

Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich weitere geschützte Biotope. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Röhricht und Riedbestände in den Verlandungsbereichen des Neuklostersees östlich oder das sogenannte „Kleine Ried bei Neukloster“ westlich des Änderungsbereiches. Ebenso sind westlich weitere „Naturnahe Feldgehölze“ (Strauchgruppe, Wiese) verzeichnet.

Aufgrund der Lage der Bereiche mit geschützten Biotopen wird in Verbindung mit den Planungszielen sowie den bestehenden Vorbelastungen nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet befand sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster- Warin- Blankenberg“ (L2a1). Ein Antrag zur Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde gestellt und ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bewilligt. Die 11. Änderung der „Verordnung vom 27. Mai 1938 zum Schutz von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster- Warin- Blankenberg“ trat am 06.06.2015 in Kraft. Der neue Grenzverlauf des LSG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Grünfläche im Süden des Änderungsbereiches ist weiterhin Bestandteil des LSG.



*Darstellung des Landschaftsschutzgebietes (grün) sowie der herausgelösten Teilfläche (gelb gestrichelte Umrandung)*

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparkes „Sternberger Seenland“ (NP 7).

In etwa 1,5 km Entfernung östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet (DE 2136-302) „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“. Aufgrund der Entfernung und den Schutzziele des FFH-Gebietes werden durch die hier betrachtete Planung keine Beeinträchtigungen hervorgerufen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bebauungsplanaufstellung und nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Das Ermitteln der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und das Entwickeln von Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich hat auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu geschehen. Auch auf eine Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen wird im Rahmen der Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingegangen.

### **2.1 Schutzgut „Mensch“**

Das Gelände der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ lag seit langer Zeit brach. Die Gebäude sowie sonstige versiegelte Flächen waren nur noch im ruinösen Zustand vorhanden und waren teilweise von Vegetation überwuchert. Mittlerweile ist die Beräumung des Gebietes erfolgt. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten wurde ein Gefahrstoffkataster erstellt, welches eine fachgerechte Entsorgung der schadstoffbelasteten Stoffe und Materialien vorbereitete. An die erteilte Abrissgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg waren Auflagen geknüpft, die zu beachten waren.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes besitzt es kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum, trotz der generell attraktiven Lage in der Nähe des Neuklostersees. Mit der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes verbessern sich die Lebens- und Wohnbedingungen innerhalb des Plangebietes. Der nahegelegene Neuklostersee besitzt dagegen eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Blickbeziehungen sollen von den einzelnen Wohngrundstücken geschaffen bzw. erhalten werden.

Zur Beurteilung der möglichen Immissionsbelastungen für das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten mit Betrachtung des Verkehrs- und Gewerbelärms erarbeitet. Daraus kann abgeleitet werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Orientierungswerte nicht überschritten werden. In Bezug auf den Immissionsschutz wird von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes ausgegangen.

Die äußere verkehrliche Erschließung wird über die Nakenstorfer Straße gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes ist eine Ringschließung vorgesehen.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Entwicklung eines Wohngebietes ist mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu rechnen.

## 2.2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen/Schutzgebiete“

### Pflanzen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Teilweise werden diese in die Planung integriert und können erhalten werden.

Es befanden sich auf dem Gelände (Flurstück 120/2 der Flur 6, Gemarkung Neukloster) 3 Pappeln, welche dem gesetzlichen Schutzstatus (§ 18 NatSchAG M-V) unterlagen. Für diese Pappeln liegt eine Fällgenehmigung (06. November 2014) der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vor. Die Fällung der Pappeln ist bereits ausgeführt. Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes entlang der Nakenstorfer Straße festgesetzt.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind keinen Beeinträchtigungen geschützter Pflanzenarten zu erwarten. Eine ausführliche Auseinandersetzung in Bezug auf den Baumbestand ist im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

### Flächen für Wald

Innerhalb des Plangebietes, an der südöstlichen Grenze befindet sich eine 60 m<sup>2</sup> große Fläche für Wald. Für die Flächen für Wald sowie für südlich des Änderungsbereichs gelegene Flächen sind die Waldeigenschaften spätestens bis zum 31.12.2016 wiederherzustellen. Der Waldabstand von 30 m gemäß § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern wurde bei der Festlegung von Wohnbauflächen berücksichtigt.

Im Bereich des 30 m-Waldschutzabstandes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen ist nicht Planungsziel. Diese wird teilweise vom Baugebiet durch eine Hecke getrennt.

### Tiere

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen ausgeführt. Weiterhin erfolgte eine Begutachtung und Bewertung des Gebäudebestandes in Bezug auf gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse. Die Auswahl der zu untersuchenden Tierarten wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Landkreis abgestimmt.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 verweist auf die Auflagen in Bezug auf den Artenschutz im Rahmen der Abbruchgenehmigung für das Gelände der ehemaligen Getreidewirtschaft. Diese Auflagen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet und als Festsetzungen aufgenommen (siehe Punkt 3.4). Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten.

### **2.3 Schutzgut „Boden“**

Im Änderungsbereich stehen sickerwasserbestimmte Sande an. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens für das Plangebiet als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 37 resultieren Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch Versiegelung und Überbauung. Des Weiteren kann es zu zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und Abtrag kommen. Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden sind durch die bestehenden sowie ehemaligen Nutzungsstrukturen bereits vorhanden. Großflächige Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen. Geländeprofilierungen fanden nach Abbruch der Altanlage statt. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten wurde ein Schadstoffkataster durch die Balance Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH aus Rostock mit Datum vom 05.05.2014 erstellt. In diesem wurden zum Einen die vorhandenen hochbaulichen Anlagen sowie die Flächenbefestigungen der Freiflächen auf Schadstoffe untersucht und zum Anderen für den Abriss erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmt. Die Abrissarbeiten des Altbestandes sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Auflagen und Bedingungen sowie die Hinweise der Abbruchgenehmigung vom 23.10.2014 des Landkreises Nordwestmecklenburg waren zu beachten. In einer Abschlussdokumentation für den Teilbereich Boden der Balance Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH wurde der Nachweis aufgeführt, dass der Abbruch ordnungsgemäß durchgeführt wurde, belastete Materialien ordnungsgemäß entsorgt wurden und die untersuchten Bodenbereiche bzw. Bodeneinträge unbedenklich sind.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt zusätzlich eine Baugrunduntersuchung mit Altlastenuntersuchung, um mögliche Kontaminationen des Bodens im Plangebiet auszuschließen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die maximal zulässige Versiegelung des zukünftigen Wohngebietes liegt jedoch deutlich unter der Altversiegelung.

Unter Berücksichtigung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie dem fachgerechten Umgang mit den Abbruchmaterialien, auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Boden“.

## **2.4 Schutzgut „Wasser“**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt 5-10 m. In Richtung Neuklostersee nimmt der Flurabstand bis zu 2 m ab. Daraus ergibt sich ein niedriger Geschütztheitsgrad. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa.

Bei dem Änderungsbereich handelte es sich um eine bereits bebaute Fläche der ehemaligen „Getreidewirtschaft“. Die zulässige Versiegelung des Änderungsbereiches liegt deutlich unter der Altversiegelung.

Die Niederschlagsbeseitigung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich überprüft. Es ist für die privaten Baugrundstücke vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen am Ort zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Durch anstehende Sandböden ist eine Versickerung möglich. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und zentral in die im Süden verlaufende Rohrleitung eingeleitet.

Zur Versickerung und aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass private Stellplätze und Höfe und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung wird nicht ausgegangen.

## **2.5 Schutzgut „Klima/Luft“**

Klimatisch gehört das Gebiet um Neukloster in den Übergang vom maritim zum kontinental geprägten Klima. Es wird demzufolge dem Übergangsklima zugeordnet. Der maritime Einfluss ist noch bemerkbar. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen im Durchschnitt der Region Westmecklenburg. Das Gebiet ist niederschlagsbegünstigt. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt höher als für das Küstenland aus. Für das Gebiet sind erhebliche Windstärken, hohe Bewölkungsziffern und vermehrte Luftfeuchtigkeit typisch.

Durch die Planung ergeben sich kleinklimatische Effekte, die auf die lokalen klimatischen Verhältnisse des Plangebietes keinen nachhaltigen Einfluss ausüben.

## **2.6 Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“**

Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend an den besiedelten Bereich der Stadt Neukloster und ist bereits durch bestehende Nutzungsstrukturen vorbelastet. Nördlich angrenzende Bereiche werden gewerblich genutzt. Beispielsweise sind in der näheren Umgebung eine Tankstelle und ein Möbelgeschäft ansässig. Im Plangebiet sind eine Autowerkstatt sowie Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden.

Das Plangebiet mit den ruinösen Gebäuden und Flächenbefestigungen stellte einen städtebaulichen Missstand dar. Der Natürlichkeitsgrad ist als gering einzuschätzen.

Aufgrund der dargestellten vorhandenen Vorbelastungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaft“ erwartet.

## **2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes bekannt.

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

## **2.8 Wechselwirkungen Schutzgüter**

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Mit der geplanten Bebauung gehen gleichzeitig Veränderungen der Bodeneigenschaften aber auch beispielsweise der Erholungseignung einher. In ihrer Summe und bei Festlegung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, artenschutzrechtlicher Maßnahmen sowie unter Beachtung der anthropogenen Vorbelastungen sind auch diese Auswirkungen als gering zu betrachten.

## **2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde das Gelände der ehemaligen Getreidewirtschaft weiterhin ungenutzt. Die vorhandenen baufälligen Gebäude bleiben bestehen und unterliegen dem weiteren Verfall. Das gesamte Gelände der ehemaligen Getreidewirtschaft wirkt weiterhin negativ auf das Ortsbild der Stadt Neukloster.

Es ist das Ziel der geplanten Baumaßnahmen städtebauliche Missstände zu beseitigen. Durch den weiteren Verfall dieser ungenutzten Bereiche würden die angesprochenen Mängel noch verstärkt.

## **2.10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt. Es sind hauptsächlich Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten. Im Vergleich zur vorhandenen Versiegelung der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ ist der Verlust der Boden- und Biotopfunktion verhältnismäßig gering. Grund dafür ist die maximal zulässige Versiegelung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, die deutlich unterhalb der vorhandenen Flächenbefestigung liegt.

Zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität und zum Schutz der vorkommenden Arten wurden entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages festgesetzt.

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **3. Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 37 und der hier betrachteten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen. Dazu soll der Bereich der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ genutzt werden.

Die Stadt Neukloster ist nach dem „Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“ als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte.

Die Stadt Neukloster hat in den vergangenen 25 Jahren die Ausweisung von Bauland stets unter der Prämisse der innerörtlichen Verdichtung und Arrondierung im Sinne der Raumordnung vorgenommen.

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne der letzten Jahre wurde im Nordwesten der Stadt attraktives Bauland geschaffen. Die innerörtlichen und kurzfristig nutzbaren Baulandreserven Neukloster sind weitestgehend erschöpft. Hinsichtlich der Bauflächen ist Neukloster ohnehin eingeschränkt durch den Neuklostersee im Süden, das Klaasbachtal im Osten, den Kiesabbau, die Gewerbeflächen und die Autobahn A 20 im Norden sowie im Westen durch die topographischen Verhältnisse und Schutzgebiete. Die Wohnbauflächenentwicklung „nach außen“ war und ist demnach sehr begrenzt. Aus diesem Grund ist die Erschließung von weiteren Flächenreserven erforderlich. Die ehemalige „Getreidewirtschaft“ stellt seit langer Zeit einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar und befindet sich dazu noch in äußerst attraktiver Lage zum Neuklostersee.

Die Erschließung des Wohngebietes am Neuklostersee und die Beseitigung der Industriebrache der ehemaligen „Getreidewirtschaft“, die sich als weithin sichtbarer „Schandfleck“ am Neuklostersee präsentierte, ist also für die städtebauliche Entwicklung der Stadt im „Naturpark Sternberger Seenland“ von großer Bedeutung.

Innerörtliche Flächenalternativen wurden geprüft und sind jedoch nicht in nennenswerter Größe vorhanden oder kurzfristig mobilisierbar.

### **3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im Detail auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 37 verwiesen. Bestehende Grünstrukturen im Süden des Plangebietes werden erhalten bzw. neu geschaffen. Eine Beschränkung der Versiegelung erfolgt durch die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan Nr. 37 untersucht und beachtet. Entsprechende Festsetzungen zu grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belangen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

### **3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Der Kompensationsbedarf sowie der Zeitraum der Ausführung der Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgelegt. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden Minimierungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Entsiegelung der Befestigungen beachtet. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird teilweise durch interne Kompensationsmaßnahmen, wie Heckenpflanzungen innerhalb der Grünflächen ausgeglichen. Insgesamt wurde ein Kompensationsbedarf von 24.876 m<sup>2</sup> KFÄ ermittelt. Abzüglich der Minimierungsmaßnahmen sowie der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 5.957 m<sup>2</sup>, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Dazu wird innerhalb des Flurstücks 19/1, Flur 5 der Gemarkung Neukloster, entlang des Hopfenbaches ein Gehölzsaum als Pufferstreifen von 7 m Breite und 325 m Länge zur Gewässeraufwertung entwickelt. Es sind Schwarz- Erlen und standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit Durchführung der Maßnahme ist das geplante Vorhaben vollständig kompensiert.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Stadt zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung sowie Pflege und Erhaltung gewährleistet ist.

### 3.4 Maßnahmen zum Artenschutz

In Auswertung des artenschutzfachlichen Gutachtens, welches im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 37 erstellt wurde, werden folgende Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG Abs. 1, aufgenommen. Ebenso wird die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abbruchgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 23.10.2014 für das Gelände der ehemaligen Getreidewirtschaft berücksichtigt. Diese beinhaltet u.a. folgende Auflagen in Bezug auf den Artenschutz:

- Abbruch- und Gehölzrodungsarbeiten sind in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
- An geeigneten Standorten im Umkreis des Vorhabengebietes sind 15 im Naturschutzfachhandel erhältliche künstliche Schwalbennester als Ersatz für zu beseitigende Schwalbennester bis spätestens 15. März 2015 auszubringen (anzustreben: 8 x Mehlschwalbe, 7 x Rauchschwalbe).

Hinweis:

Es wurden 15 künstliche Schwalben- Nisthilfen am Gebäude des Bauhofes der Stadt Neukloster innerhalb des Flurstücks 27/55, der Flur 3 der Gemarkung Neukloster angebracht. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme lag in der Zuständigkeit der Stadt Neukloster. Die Ausbringung von Schwalbennisthilfen wurde durch das Gutachterbüro Martin Bauer ausgeführt.

- Es ist ein Ersatzhabitat für die streng geschützte Vogelart Neuntöter zu gestalten.

Hinweis:

Als Ausgleich für den Habitatverlust des Neuntöters ist ein Waldsaum mit einer Breite von 10 m sowie einer Länge von etwa 85 m südlich des Plangebietes zu entwickeln. Die Ausgleichsfläche befindet sich direkt südlich auf den Flurstücken 24 und 131, der Flur 1, Gemarkung Nakenstorf in der Gemeinde Zurow und ist im Besitz der Stadt Neukloster. Es sind Sträucher der Arten Weißdorn, Rotdorn, Kreuzdorn und Hundsrose südlich der im Bebauungsplan festgesetzten Waldkante anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Waldabstand von 30 m gemäß § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg- Vorpommern ist einzuhalten. Die Zuständigkeit zur Umsetzung der Maßnahme liegt bei der Stadt Neukloster.

- Es ist zu gewährleisten, dass auf den Abrissflächen ab Anfang März 2015 unverzüglich mit der weiteren Flächennutzung (Bebauung) zu beginnen ist. Ist dies nicht zu gewährleisten, ist entlang des Bahngleises auf ca. 400 m Länge ein abweisender Amphibien-/ Reptilienzaun zu errichten. Ist dies nicht umzusetzen, verhindert eine dichte Rasenansaat und regelmäßiges Mähen das Einwandern von Zauneidechsen.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Grobscholliges Abbruch- und Schottermaterial ist unverzüglich zu beseitigen und nicht längere Zeit liegen zulassen.

### **3.5 Kompensationsmaßnahmen**

Der Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt über interne und externe Kompensationsmaßnahmen.

An der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze werden innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mehrreihige, freiwachsende Hecken mit einer Breite von 5 m angepflanzt. Durch die Maßnahmen werden neue Lebensräume für beispielsweise Brutvögel entwickelt und ein Übergang von Wohnbebauung in die freie Landschaft geschaffen. In diesen Bereichen werden ebenfalls Einzelbaumpflanzungen vorgenommen, die der Gliederung und Gestaltung des Wohngebietes dienen.

Im Süden des Plangebietes wird gemäß Bebauungsplan Nr. 37 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ als Landschaftsrasenfläche entwickelt. Mit Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme werden neue Lebensräume zur Förderung der Artenvielfalt geschaffen. Gleichzeitig hat die Etablierung einer Grünfläche eine gestalterische Wirkung und schafft einen Übergang zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft.

Weiterhin sind externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits erforderlich. Dazu soll die Entwicklung einer naturschutzgerecht gestalteten gewässernahen Randzone zur Aufwertung des Hopfenbaches erfolgen. Es wird eine Pufferzone von 7 m Breite am Gewässerufer mit Schwarz- Erlen und standortgerechten Sträuchern auf einer Länge von 325 m entwickelt. Ein positiver Effekt der Maßnahme, ist die Verschattung des Gewässers, welche eine Erhöhung des Sauerstoffgehaltes bewirkt. Die Verschattung hemmt gleichzeitig das Wachstum der Unterwasserpflanzen, sodass Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung verringert werden können. Zusätzlich entstehen durch die Gehölzstreifen Wanderkorridore für vorkommende Arten und eine Steigerung des Landschaftsbildes.

## **4. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen**

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genau festzulegenden Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und Wohnbauland in attraktiver Lage in der Nähe des Neuklostersees geschaffen.

Es wird von keinen verbleibenden erheblichen Auswirkungen ausgegangen.

## 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster werden Allgemeine Wohnbauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ sowie „Straßenbegleitgrün“, Flächen für Wald und örtliche Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Zuvor waren im Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche und Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Es wurde geprüft, ob mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Vom Vorhaben potentiell verursachte Beeinträchtigungen sind in Bezug auf den Verlust der Biotop- und Bodenfunktion zu bewerten. Allerdings ist für den relevanten Änderungsbereich die großflächige Versiegelung der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ zu berücksichtigen. Diese liegt deutlich über der zulässigen Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes. Mit Entsiegelung der vorhandenen Flächenbefestigungen und Beseitigung der Gebäudestrukturen wird eine Wiederherstellung der ökologischen Funktionalität angestrebt. Der ermittelte Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben wird durch die Festlegung von internen und externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert. Die Entsiegelung vorhandener Flächenbefestigungen, die geringere Neuversiegelung sowie die gestalterischen Maßnahmen und Festsetzungen zur Grüngestaltung fördern die Eingliederung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum und bewirken eine Aufwertung der Fläche.

Die gutachterliche Analyse und Bewertung potentieller Beeinträchtigungen der vorkommenden Fauna wurde im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ausgeführt. Bei Realisierung des Bebauungsplan Nr. 37 sind Beeinträchtigungen vorkommender Brutvögel und Amphibien möglich. Zur Verhinderung des Eintretens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG wurden entsprechende CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion festgesetzt. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Natura 2000- Gebiete sind nicht betroffen. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ (L 2a 1). Die Herauslösung der betroffenen Teilfläche des Schutzgebietes wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bewilligt. Die 11. Änderung der „Verordnung vom 27. Mai 1938 zum Schutz von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster- Warin- Blankenberg“ trat am 06.06.2015 in Kraft.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Neukloster, den ..... 07. SEP. 2015



  
Bürgermeister