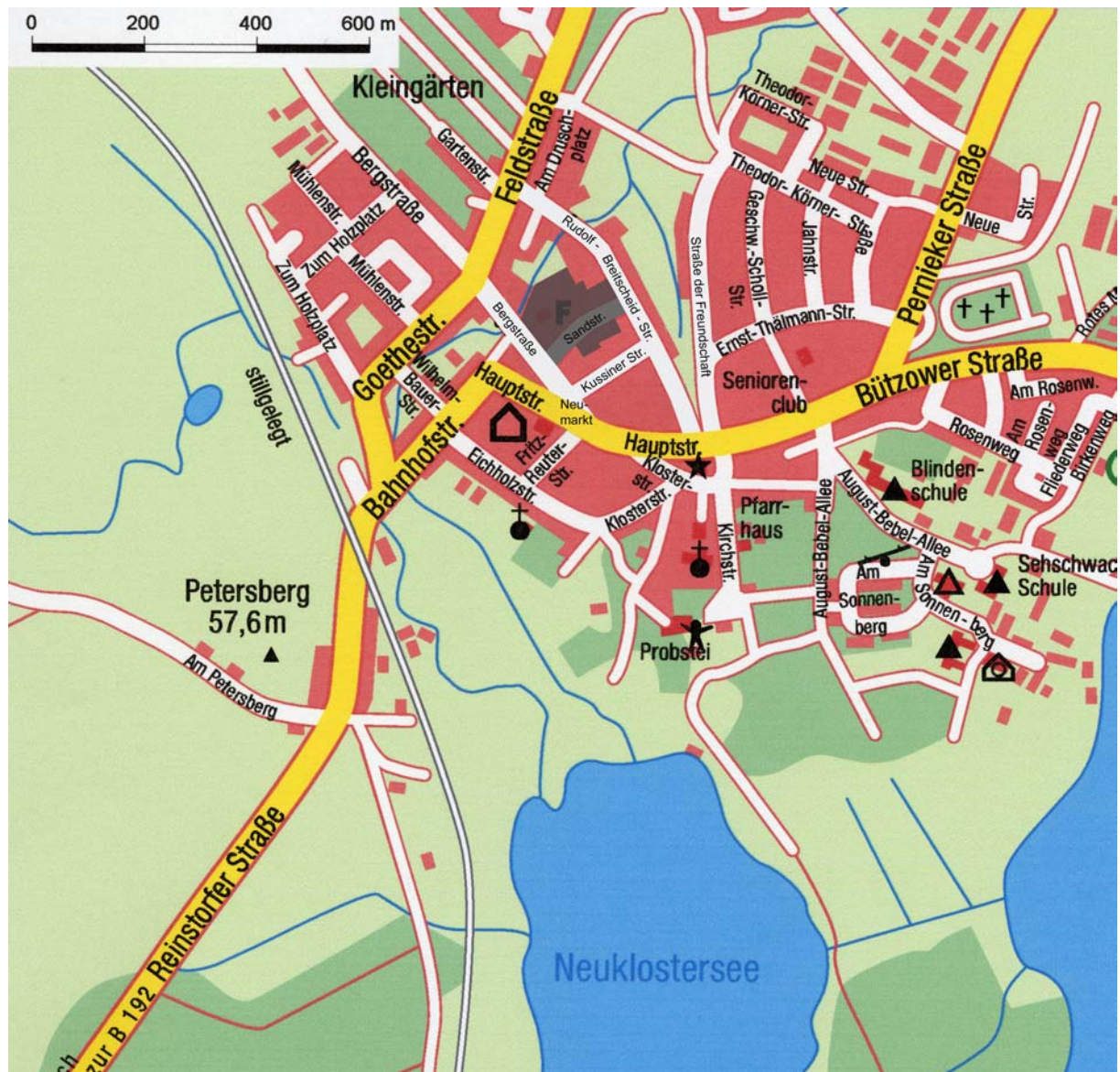


BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zur Satzung der Stadt Neukloster
über den Bebauungsplan Nr. 19
für das „Wohngebiet Sandstraße“ in Neukloster



Inhaltsverzeichnis
Seite

Teil 1 BERGÜNDUNG

0.	Vorbemerkung	4
1.	Bedeutung der Stadt Neukloster und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	5
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5	Quellenverzeichnis	5
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“	5
4.	Einordnung in übergeordnete Planungen	6
4.1	Regional- und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster	6
5.	Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation	6
5.1	Naturraum und Geologie	6
5.2	Lage des Plangebietes	7
6.	Planerische Zielsetzungen	7
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage	8
7.4	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	9
7.5	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
7.6	Flächennutzungen	9
7.7	Flächennachweis	9
7.8	Schallschutzmaßnahmen	9
8.	Baugestalterische Festsetzungen	10
8.1	Dächer	10
8.2	Außenwände	10
8.3	Einfriedungen	10
8.4	Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	10
8.5	Abfallbehälter	11
9.	Verkehrliche Erschließung	11
9.1	Öffentliche Straßen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	11
9.2	Ruhender Verkehr	11
10.	Ver- und Entsorgung	11
10.1	Wasserversorgung	11
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	11
10.3	Gasversorgung	12
10.4	Fernmeldeversorgung	12
10.5	Feuerschutzeinrichtungen	12
10.6	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	12
10.7	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	12
10.8	Abfallentsorgung / Müllentsorgung	12

11.	Altlasten	13
12.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	13
13.	Hinweise	13
13.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	13
13.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	13
13.3	Munitionsfunde	14
14.	Realisierung des Bebauungsplanes	14
16.	Arbeitsvermerke	14

TEIL 2 UMWELTBERICHT nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0	Einleitung	15
2.0	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	16
3.0	Beschreibung und bewertung der Umweltbelange	18
4.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	23
5.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Plandurchführung	31
6.0	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	33
7.0	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes	34
8.0	Zusammenfassung	35

TEIL 3 BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Teil 1 BERGÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Die Stadtverwaltung Neukloster hat am 10. April 2006 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 19 für das „Wohngebiet Sandstraße“ aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplan ist es, planungsrechtliche Grundlagen für die Genehmigung von Wohnbauvorhaben, Einzelhandel (Nahrungsmittel-Discounter) sowie einer Anlage für Betreutes Wohnen zu schaffen.

Das Vorhaben ist in zentraler Ortslage auf dem ehemaligen Betriebsgelände der „Nordbau GmbH“ vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine äußerst attraktive Lage, von der aus maßgebliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs sehr gut fußläufig zu erreichen sind. Der Bereich befindet sich innerhalb des Quartiers, das durch die Rudolf – Breitscheid – Straße, die Kussiner Straße, die Bergstraße sowie die Feldstraße begrenzt wird. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 144/1, 145/1, 146, 147/2, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154/1, 154/3, 154/4, 155, 158, 159, 160, 161, 162 sowie 163 der Flur 3, Gemarkung Neukloster. Die Gewerbenutzung wurde nach einem Konkursverfahren aufgelassen und die Grundstücke überwiegend durch die Stadt Neukloster erworben.

1. Bedeutung der Gemeinde Neukloster und städtebauliches Entwicklungskonzept

Neukloster befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg, etwa 16 km von Wismar entfernt. Die Stadt soll in ihrer Funktion als Unterzentrum mit überörtlichen Funktionen zwischen den Mittelzentren Hansestadt Wismar und Güstrow weiter entwickelt werden. Durch die Verbindung der Landstraße L101 mit der westlich gelegenen Bundesstraße B192 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahn A20, Anschlußstelle „Eulenkrog“, gewährleistet. Im Zuge der Trassenoptimierung „Teilstück Wismar / Rostock“ wurde 1997 die Eisenbahnverbindung von Sternberg nach Neukloster eingestellt.

Neukloster ist seit 1992 Sitz der Verwaltung des gleichnamigen Amtes Neukloster. Die im Rathaus ansässige Stadtverwaltung betreut die Stadt und die umliegenden Gemeinden Jesendorf, Bibow und die Stadt Warin.

Zu Neukloster gehören die Ortsteile Neuhoof bei Neukloster, Nevern, Sellin, Ravensruh und Rückkamp. Die Einwohnerzahl der Kleinstadt beträgt derzeit etwa 4150. Im Jahr 2004 erfolgte die Bildung des Amtes Neukloster – Warin. Neukloster ist Amtssitz des Amtes.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ der Stadt Neukloster in der Ortslage Neukloster wird begrenzt:

im Nordosten:	durch die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnbebauung der Rudolf – Breitscheid – Straße Nr. 23-27, sowie durch die Rudolf – Breitscheid – Straße selbst
im Nordwesten:	durch eine Wiesen- und Brachfläche (Flurstücksgrenze des Flurstückes 143), sowie den Hopfenbach
im Südwesten:	durch die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnbebauung der Kussiner Straße
im Südosten:	durch die Bergstraße

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ der Stadt Neukloster diene eine Katasterkarte der Gemarkung Neukloster, Flur 3 im Maßstab 1:1000, eine Vermessung aus dem Jahre 1997 im Maßstab 1:500 sowie eine Übersichtskarte ohne Maßstabsangaben. Anhand örtlicher Aufnahmen wurde der Gebäude- und der naturräumliche Bestand überprüft.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), seit 20. Juli 2004 gültig
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 539)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ wird diese Begründung in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargestellt werden, beigefügt.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

Erstes Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30.05.2005
Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996
Gestaltungssatzung der Stadt Neukloster, 27. November 1996
Flächennutzungsplan, Stand 11. Februar 1999
Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung Januar 2003

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“

Bei der Fläche des Bebauungsplanes handelt es sich um eine ehemals intensiv gewerblich genutzte Fläche. Diese Nutzung stand im Widerspruch zum Charakter der umgebenden Bebauung. Nach dem Abriß des ungenutzten Gebäudebestandes stellt sich das Gebiet heute als Brachfläche dar. Durch den Bebauungsplan wird der Nutzungswandel des Gebietes zu einer dem Charakter des Stadtgebietes entsprechenden Mischbaufläche verfolgt.

Im Bereich der Innenstadt Neukloster soll neben dem Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße der von der Firma Edeka betrieben wird die Möglichkeit eines zweiten, tiefpreisigen, Verbrauchermarktes planerisch vorbereitet werden. Die Gewerbebrache an der Sandstraße

bietet hier den erforderlichen Flächen in innerstädtischer Randlage. Im SO – Gebiet wird die Einrichtung von Einzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Der im Bereich des Bebauungsplanes entstehende Einzelhandel verbessert die innerstädtische Nahversorgung mit Lebensmitteln.

Neben den Einzelhandelsflächen werden ergänzende Wohnbauflächen für den Eigenheimbau in der Rudolf- Breitscheid- Straße und der Sandstraße ausgewiesen.

Die Festsetzungen der Wohnbebauung der südlichen Sandstraße ermöglichen altengerechtes bzw. betreutes Wohnen.

Im WA 2 - Gebiet wird die Einrichtung von betreutem Wohnen entsprechend der Zulässigkeit im Allgemein Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumentwicklungsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Stadt Neukloster wird als Unterzentrum mit überörtlicher Funktion eingestuft
- Die Stadt liegt unweit der überregionalen Achse Wismar – Rostock – Stralsund – Stettin
- Neukloster liegt im ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Güstrow
- Südlich der Stadt liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege
- Das Gebiet um Neukloster wird dem Fremdenverkehrsschwerpunktraum Neukloster-Wariner-Sternberger-Golberger Seengebiet zugeordnet

Westlich der Stadt verläuft die überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B192. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahn A20, Anschlußstelle „Eulenkrug“, gewährleistet.

Neukloster ist Amtssitz des Amtes Neukloster – Warin und gewinnt an Bedeutung für die Erholung und den Fremdenverkehr. Die Stadt besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort. Als zentrale Orte der Nahbereichsstufe sollen Unterzentren so entwickelt werden, dass sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten, und damit zur wirtschaftlichen Stärkung der schwachstrukturierten ländlichen Räume beitragen. Zur Regelausstattung eines Unterzentrums sind unter anderem auch Einrichtungen für ältere Bürger vorgesehen.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster. Die SO-Fläche / Einzelhandel wird als aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche entwickelt angesehen und entspricht auch dem Zentrenkonzept der Stadt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den Zielen und Zwecken des F-Planes und des städtebaulichen Rahmenplanes, nicht entgegen.

5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Naturraum und Geologie

Das Landschaftsschutzgebiet um Neukloster ist Bestandteil des Norddeutschen Tieflandes, dessen Oberflächengestalt durch eiszeitliche Gletscher geformt wurde. Die gesamte Gegend zeigt sich als eine typische Endmoränenlandschaft. Die vorhandenen Oberflächenformen entstammen der letzten Eis- und Kaltzeit vor ca. 100 000 Jahren. Mit dem Schmelzen der

Gletscher wurden beim Zurückfließen des Wassers große Mengen Sand in dieser Region abgelagert.

Landschaftsprägende Senken sind noch heute vielfältig als Seen, Sölle, Moore, Bruchwäldchen und Salzwiesen der „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ zu finden. Die Lage der Stadt am 2,6 km² großen „Neuklostersee“ mit ständigem Zufluß durch den Klaasbach, sowie die umgebenden ausgedehnten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine artenreiche und vielgestaltige Tier- und Pflanzenwelt aufweisen, genießen einen hohen Bekanntheitsgrad bei Wander- und Radtouristen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 30,0 m und 35,5 m über HN vor. Das Gelände steigt leicht in Richtung Nordosten an.

5.2 Lage des Plangebietes

Der Neuklostersee mit seiner im Norden gelegenen Halbinsel bildeten vor mehr als 1000 Jahren den hier wohnenden Slawen ausgesprochen günstige Siedlungsmöglichkeiten. Sie gründeten das 1165 erwähnte Dorf und die Burg Cuszin. Während der deutschen Besiedlung wurde ein im umkämpften Parchow bei Neubukow gegründetes Kloster 1219 nach Neukloster verlegt. Das Zisterzienserkloster „Sonnenkamp“, das älteste Nonnenkloster Mecklenburgs, sollte sich in der Folgezeit als Siedlungs- und Kulturmittelpunkt entwickeln. Über mehr als drei Jahrhunderte bestimmte es die erste Entwicklungsetappe des Ortes „novum claustrum“ und hinterließ Bauwerke, die bis heute den Ort prägen. Nach dem Dreißigjährigen Krieg fiel das Amt Neukloster bis 1803 an das Königreich Schweden. Trotz der wirtschaftlichen Nutzung des Waldreichtums blieb der Ort eher unbedeutend. Nach 1830 vollzog sich ein Wandel durch die Ansiedlung von Büdnern, den Bau des Landschullehrerseminars und der Großherzoglichen Blindenanstalt. Die alte Ortslage erhielt mit vielen neuen gründerzeitlichen Gebäuden einen sehr schönen kleinstädtischen Charakter. Bis zum II. Weltkrieg entwickelte sich das Straßennetz innerhalb der Stadt. Neben Neubauten auf alten Standorten (Wohn- und Geschäftshäuser) entstanden die für die dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts typischen Ein- und Zweifamilienhausbauten.

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage nördlich des Neumarktes inmitten eines von offener Bauweise geprägten Wohngebietes. Für die umgebende Bebauung ist die Aufteilung der Grundstücke in ein zur Straße gerichtetes Wohnhaus und kleinteiligen Nebengebäude auf dem Wirtschaftshof typisch.

Auf den ehemals bebauten Bereichen des Betriebsgeländes „Nordbau GmbH“ liegt heute eine Industriebrache vor. Die Gebäude, baulichen Anlagen sowie befestigte Freiflächen sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes bereits entfernt worden. Als Besonderheit innerhalb des Plangebietes muss auf die Transformatorstation verwiesen werden. Bei der Station auf dem Flurstück 153 der Flur 3 Neukloster handelt es sich um eine Anlage, die ausschließlich der öffentlichen Energieversorgung dient. Die Veränderungsnotwendigkeit wurde der e.dis Aktiengesellschaft mitgeteilt. In der Planzeichnung ist an der Parkplatzzufahrt von der Sandstraße zum Lebensmittelmarkt ein neuer Standort ausgewiesen.

Höhere Vegetationsstrukturen sind im Geltungsbereich kaum vorhanden.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ werden Flächen, die derzeit nicht mehr baulich genutzt werden, für eine Neubebauung vorbereitet. Die zukünftigen Nutzungen auf den Grundstücken soll planungsrechtlich geregelt werden. Grundlegendes Ziel der Stadt ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbauvorhaben sowie eines Einzelhandelbauvorhabens, zur Nahversorgung mit Nahrungsmitteln, zu schaffen. Das Gebiet soll freistehende Einfamilienhäuser, freistehende Mehrfamilienhäuser und eine Anlage für betreutes Wohnen umfassen. In der südlichen Sandstraße soll die Anlage für betreutes Wohnen entstehen. So sind im Gebiet insgesamt ca. 15 Wohneinheiten vorgesehen. Der Einzelhandel wird für eine Verkaufsraumfläche bis 800 m² geplant. Für den Einzelhandel als Nahversorgungsanbieter sind folgende Warengruppen als Hauptsortiment zulässig: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Der Flächenanteil nicht nahversorgungsmittelrelevanter Aktions assortimente darf maximal 75 m² betragen.

Die Anbindung des gesamten Plangebietes ist durch die Bergstraße und die Wiederherstellung der Sandstraße, als Anliegerstraße vorgesehen. Der durch die geplante Nutzung entstehende Bedarf an Stellplätzen für PKW ist auf den Grundstücken zu sichern.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ wird davon ausgegangen, dass bei der geplanten Bebauung Eingriffe gemäß § 8a BnatSchG vorliegen. Es erfolgt eine wesentliche Änderung der Nutzung. Demzufolge kann auf die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Umweltbericht) nicht verzichtet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Zulässig innerhalb der WA-Gebiete sind Wohngebäude und eine Anlage für Betreutes Wohnen mit dem Zweck dienenden dazugehörigen Nebenanlagen. Ergänzend wurde im Festsetzungskatalog die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Wohngebäude im WA 1, 3 und 4 – Gebiet auf max. zwei Wohnungen begrenzt, um die Gartenzonen von Störungen durch Kraftfahrzeugverkehr möglichst freizuhalten und einer nicht gewollten verdichteten Nutzung entgegen zu wirken.

In allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Zulässig innerhalb des SO-Gebietes ist ein Einzelhandelsgebäude ohne Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Für den Einzelhandel als Nahversorgungsanbieter sind folgende Warengruppen als Hauptsortiment zulässig: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Aktionsorte darf maximal 75 m² betragen. Eine Verkaufsfläche von 800 m² darf hierbei nicht überschritten werden um negative Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandel zu vermeiden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl (0,4 [WA 1 und 2], 0,2 [WA 3 und 4] sowie 1,0 [SO]) und
- die Anzahl der Vollgeschosse (I als Höchstmaß, I-II als Mindest- und Höchstmaß) bestimmt.

Die Bebauung soll mit überwiegend eingeschossigen Gebäuden erfolgen. Im Bereich der Sandstraße (WA 2 und WA 3 – Gebiet) ist eine zweigeschossige Bebauung für das städtebauliche Gesamtbild von Vorteil.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage

In den WA 1, 2, 3 und 4 – Gebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,50 m über höchstens 1/3 der Gebäudewand über die festgesetzten bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10 m² § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich Sandstraße (WA 1, 2, 3 und 4 – Gebiete) sind Stellplätze und Carports mindestens 3,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden in WA 1, 3 und 4 – Gebieten mit 3,50 m und bei Gebäuden im WA 2 – Gebiet mit 6,50 m ab

Oberkante Gelände festgesetzt. Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte definiert.

Die Angaben über die Höhenlage von baulichen Anlagen ohne Hanglage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

7.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25b BauGB).

7.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nicht bekannt.

7.6 Flächennutzungen

Zusätzlich zu den festgesetzten Wohnbau-, Verkehrs-, Gemeinbedarfsflächen und Versorgungsanlagen werden, wie in der Planzeichnung ersichtlich, Flächen zur Anpflanzung von Hecken sowie Einzelstandorte für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen ausgewiesen.

Mit dem WA 1 –, WA 2 –, WA 3 –, WA 4 – und SO – Gebiet werden Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Nutzung innerhalb des Plangebietes definiert.

7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ beträgt ca. 1,85 ha.

Gesamtes Gebiet	ca. 18500 m ²
Allgemeines Wohngebiet	6801 m ²
Sondergebiet Einzelhandel	1887 m ²
Summe Gemeinbedarfsflächen	
Flächen Freiwillige Feuerwehr Neukloster	954 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen	1803 m ²
davon Parkplätze	4011 m ²
private Parkplätze	4011 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2345 m ²
private Grünfläche / Abstandsfläche privater Parkplatz	539 m ²
Summe der Wohneinheiten	
Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern	5
Wohnungen im betreuten Wohnen	ca. 10

7.8 Schallschutzmaßnahmen

Durch das Büro Kohlen & Wendlandt, Applikationszentrum Akustik wurde im Februar/März 2007 ein Schallschutzgutachten für den ausgewiesenen Parkplatz erstellt. Laut dieses Schallschutzgutachtens muss zur Verminderung der Schallausbreitung von der Parkfläche an der südöstlichen Grenze des Parkplatzes eine Lärmschutzwand angeordnet werden. Die Lärmschutzwand muss vom konstruktiven Aufbau mindestens eine Schalldämmung von $R'_w \geq$

20 dB gewährleisten. Die Wand muss eine Höhe von 2 m (Teilstück 1) und 3 m (Teilstück 2) haben und über die gesamte Länge des Parkplatzes gebaut werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) zur Baugestaltung nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern getroffen, um bei differenzierter Gestaltung der einzelnen Gebäude trotzdem eine städtebauliche Grundlinie zu erreichen. Dies ist nach § 9 Abs. 4 BauGB zulässig.

Mit den getroffenen, unterschiedlichen Festsetzungen wird eine wechselnde Gestaltung und eine sinnvolle Gliederung des Gebietes erreicht. Die räumliche Spannung findet das Bebauungsplangebiet in den unterschiedlichen Raumeindrücken und Raumsequenzen. Die Festsetzungen ermöglichen unterschiedlich große Grundstücke, die somit den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung tragen.

8.1 Dächer

Im WA 1 –, WA 3 – und WA 4 – Gebiet sind Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig, soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt worden ist. Krüppelwalmformen sind zulässig. Dachneigungen sind jeweils gleichbleibend bis zum First auszubilden. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln auszubilden. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach oder als Pultdach auszubilden.

Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 0,50 m ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis 0,80 m zulässig.

8.2 Außenwände

im WA 1 –, WA 2 –, WA 3 – und WA 4 – Gebiet gilt:

als Material für die Außenwände sind zulässig:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- andere Materialien, wenn sie nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche, ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen, einnehmen

Für Nebenanlagen ist darüber hinaus auch Holz zulässig.

als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

8.3 Einfriedungen

im gesamten Geltungsbereich gilt:

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als lebende Hecke oder Holzzäune mit Lattung auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.

8.4 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

im gesamten Geltungsbereich gilt:

Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien. Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterrasen ausgebildet werden.

8.5 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straßen

Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen ist eine gesicherte Erschließung, damit die einzelnen Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Feuerwehr und Rettungswesens, erreichbar sind. Das Bebauungsplangebiet liegt im innerstädtischen Verkehrsnetz der Stadt Neukloster.

Das Gebiet wird durch die Bergstraße und die Wiederherstellung der Sandstraße erschlossen. Die Sandstraße schafft als 5,50 m breite Anliegerstraße zuzüglich beidseitigem Gehweg und Grünstreifen die Verbindung zwischen der Berg- und der Rudolf – Breitscheid – Straße. Diese Straße soll einen alleeähnlichen Charakter aufweisen, der durch neu zu pflanzende einheimische Laubgehölze geschaffen wird. Bei der Ausgestaltung sind die Anforderungen des ruhenden Verkehrs mit den entsprechenden Zufahrtsbreiten zu berücksichtigen. Aufgrund der verkehrsarmen Straßen bzw. generell fehlenden Radwegen im innerstädtischen Straßenverkehrsnetz der Stadt wird auf gesonderte Radverkehrsanlagen verzichtet.

9.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze für die Nutzer auf dem Grundstück unterzubringen. Für Wohngebiete (Einfamilienhäuser = 1 – 2 Stellplätze je Wohnung, Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen = 1 – 1,5 Stellplätze je Wohnung) und Betreutes Wohnen (mindestens 0,2 Stellplätze je Wohneinheit) müssen bei den jeweiligen konkreten Planungen die Richtzahlen des Stellplatzbedarfs berücksichtigt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ ausgewiesenen Flächen für Gebäude lassen Möglichkeiten für die Herstellung von Flächen des ruhenden Verkehrs, als ebenerdige Garagen bzw. offene Carportstellplätze, zu.

Für die Freiwillige Feuerwehr Neukloster werden Stellplätze auf dem privaten Parkplatz des SO-Gebietes Einzelhandel zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt erfolgt über die Bergstraße.

10. Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorgesehen. Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Neukloster wird über die bestehende Wasserversorgung des Zweckverbandes Wismar, Sitz Lübow, sichergestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ wird das Wasserversorgungsnetz durch den Zweckverbandes Wismar, Sitz Lübow erweitert.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Neukloster wird durch die e.dis (Sitz Neubukow) mit elektrischer Energie versorgt. Für einen Anschluss des festgelegten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ an das Versorgungsnetz der e.dis wird eine Erweiterung der Mittel- / Niederspannungsanlagen erforderlich.

Das Versorgungsunternehmen muss rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der e.dis zu schließen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage der Versorgungsleitungen mit dem

Unternehmen abzustimmen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN einzuhalten.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen und ähnlichem frei zu halten und bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

10.3 Gasversorgung

Die Stadt Neukloster wird durch die Hansegas (Sitz Bützow) mit Erdgas versorgt.

10.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Das Unternehmen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens neun Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Im Plangebiet sind keine Fernmeldeanlagen bekannt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, das Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich abzuklären, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Stadt Neukloster ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Für Löschfahrzeuge sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten eingeräumt. Die Feuerwehr verfügt über ein Tankfahrzeug für die Erstbrandbekämpfung.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Neukloster besteht am Düsterberg eine vollbiologische Kläranlage. Über bestehende Systeme ist der Planungsbereich anzuschließen. Das anfallende Schmutzwasser wird in separaten noch zu erstellenden Schmutzwasserleitungen gesammelt und in die vorhandenen Kanäle der Erschließungsstraßen abgeleitet. Von hier aus wird es über das Netz der Kläranlage zugeführt. Die Anschlussbedingungen für die Ableitung sind mit dem Zweckverband (Sitz Lübow) zu klären.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorflut) und größere Versickerungsanlagen in das Grundwasser (öffentlich oder über mehrere Grundstücke) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird in Neukloster über die zentrale Abwasserversorgung der Vorflut zugeleitet. Bei der detaillierten Entwässerungsplanung sollten die Möglichkeiten beachtet werden, unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Der Ergebnisbericht der Balance GmbH & Co. KG vom 14.11.2000 beschreibt Mittelsandschichten unterschiedlicher Körnungen, die Versickerungen von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ermöglichen. Die Versickerung muss so erfolgen, dass Schäden an Gebäuden auszuschließen sind. Wasserundurchlässige Versiegelungen der einzelnen Grundstücke sind nicht zulässig.

10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung

Es ist zu berücksichtigen, dass die Belange der Müllentsorgung ausreichend gewürdigt werden. Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.

Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall – Reststoff – Überwachungs – Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AfAlG M-V) und die Satzung über Abfallbeseitigung der Stadt Neukloster. Das heißt, die Grundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung der Stadt anzuschließen. Die Abfallbeseitigung wird durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb vorgenommen. Die Standplätze für die Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Satzung der Stadt Neukloster auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, sondern sind wiederzuverwerten.

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ liegen Erkenntnisse über Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BodSchG) vor.

Durch das Ingenieurbüro Balance GmbH & Co. KG wurde im Juli 2006 eine Einschätzung des Gefährdungspotentials einer Altablagerung und eines Altstandortes für das ehemalige Betriebsgelände „Nordbau GmbH“ in der Sandstraße durchgeführt.

Im Ergebnis wird eine Fläche mit starken Asbestanreicherungen festgestellt. Auf dieser im Plan gekennzeichneten Fläche sollten Asbestzementabfälle entfernt werden. Die Arbeiten sind durch ein Fachunternehmen unter Leitung eines sachkundigen Aufsichtsführenden i.S. d. TRGS 519 Anlage 4 vorzunehmen. Die Sanierung ist zu dokumentieren.

Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Verfärbungen, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) verpflichtet. Für den Fall, dass o. g. Anzeichen auftreten, sind diese den zuständigen Behörden umgehend bekanntzugeben.

12. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Es ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet sind. Durch das Büro Kohlen & Wendlandt, Applikationszentrum Akustik wurde im Februar/März 2007 ein Schallschutzgutachten für den ausgewiesenen Parkplatz erstellt. Laut dieses Schallschutzgutachtens muss zur Verminderung der Schallausbreitung von der Parkfläche an der südöstlichen Grenze des Parkplatzes eine Lärmschutzwand angeordnet werden. Die Lärmschutzwand muss vom konstruktiven Aufbau mindestens eine Schalldämmung von $R'_w \geq 20$ dB gewährleisten. Die Wand muss eine Höhe von 2 m (Teilstück 1) und 3 m (Teilstück 2) haben und über die gesamte Länge des Parkplatzes gebaut werden. Zusätzlich müssen lärmarme Einkaufswagen verwendet werden und im Bereich der Fahrbahngassen muss eine ebene Fahrbahnfläche aus Asphaltbeton hergestellt werden.

13. Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ befindet sich innerhalb einer Fläche mit wasserrechtlichen Festlegungen, Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

13.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt / Sachgebiet Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. (siehe 12. Altlasten)

13.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstrasse“ sind Bodendenkmale bekannt. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

13.3 Munitionsfunde

Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

14. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnbebauung Sandstraße“ der Stadt Neukloster soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden, durch den Beschluß der Stadtvertretung und durch einen städtebaulichen Vertrag der Stadt mit dem Erwerber des Grundstückes für den Lebensmitteleinzelhandel, in der Realisierung gesichert.

16. Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Stadt Neukloster durch:
stadt & haus
architekten und ingenieure GmbH & Co. KG
Scheuerstrasse 17
23966 Wismar
Tel.: 03841 / 26280
Fax: 03841 / 262833
email: info@stadt-haus.de

TEIL 2

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 Einleitung

Der nachfolgende Umweltbericht betrachtet die Umweltbelange im Zusammenhang mit dem aufgestellten Bebauungsplan für die Stadt Neukloster.

Die Satzung der Gemeinde Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ beinhaltet folgendes Vorhaben:

- Innerhalb der Ortslage, auf einem ehemaligen Gewerbe- und Industriegelände, plant die Stadt Neukloster eine allgemeine Wohnbebauung sowie ein Sondergebiet.

Plangebiet: Altstadtbereich nördlich des Neumarktes

- . Vorhandene Baugrundstücke an der Ost- Süd- und Nordseite
- . Kleingartengelände und der Hopfenbach an der westlichen Seite
- . Verkehrsmäßige Erschließung des Baugebiets durch die vorhandenen Straßen Bergstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße
- . Plangebietsgröße 17.730 m²

Frühere Nutzungsform:

- . Industrie- und Betriebsgelände für Beton- und Baufirmen mit umfangreich befestigten Flächen und Gebäuden

Geplante Bebauungen:

- . Doppelhäuser
- . Sondergebiet - Einzelhandel
- . Festgesetzte Grundflächenzahlen
 - 0,4 und 0,2 Wohnbebauung
 - 1,0 Sondergebiet

In Vorbereitung für das geplante Bauvorhaben wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der mit seinen Festsetzungen die Art und Weise der geplanten Bebauungen im Detail regelt.

2.0 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter folgendermaßen dar:

Quelle: Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

<u>Landschaftselement</u>	<u>Bewertung</u>
Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials	Gartenflächen in Verbindung mit dem Hopfenbach = Allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Kleinvögel und Kleinsäuger des Halboffenlandes . Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes zur Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes (Europäischer Biotopverbund) . Bereich mit mittlerer bis hoher Bedeutung
Bodenpotential	Sandiger Boden des Sanders mit guter Versickerungseignung Stark überprägter Naturboden im Bereich der Gartenanlagen sowie hoher Anteil an versiegelten Flächen im Industriebereich . Keine Böden mit höherer natürlicher Ertragesfähigkeit . Bereich mit geringer bis mittlerer Bedeutung
Grundwasser	<u>Grundwasserneubildung</u> Versickerung des Niederschlages im Durchschnitt: 20-25 % . Bereich mit sehr hoher Bedeutung <u>Nutzbares Grundwasserangebot</u> . Bereich mit sehr hoher Bedeutung
Oberflächenwasser/Hopfenbach	Strukturgüte . merklich geschädigt im Plangebiet, im weiteren Verlauf mäßig bis deutlich beeinträchtigt
Luft/Klima	Garten- und Brachlandflächen haben als Frischluftproduzent mittlere Bedeutung . Bereich mit geringer bis mittlerer Bedeutung Industrieflächen . Bereich mit sehr geringer Bedeutung, starke Beeinträchtigungen durch die industrielle Produktion

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch folgende Strukturen

- Siedlungsstrukturen mit intensiv bewirtschafteten Gartenanlagen
- gewerbliche Anlagen und Gebäude des Baubetriebes
- Bachlauf mit seinen typischen Gehölz- und Staudensäumen
 - . Naturnahe Bereiche weisen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung auf
 - . Mittlere Bedeutung = Gartenanlagen
 - . Geringe Bedeutung = Industriegebiet

Unzerschnittene, landschaftliche Freiräume

- . Keine unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume – städtisches Siedlungsgebiet und Gartenanlagen

Naturräumliche Eignung für das Natur- und Landschaftserleben

- . Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- . Bereich mit guter Eignung für das Natur- und Landschaftserleben

Als Schutzgebiete sind im Planungsraum folgende Naturräume festgesetzt:

- . Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin - Neukloster“
Das LSG erstreckt sich weiträumig zwischen den Ortslagen Warin und Neukloster
- . IBA Vogelgebiet Schweriner, Dambecker und Neukloster-Wariner Seen
Das Plangebiet ist Bestandteil dieses Vogelgebietes.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange

Zur Einschätzung und überschlägigen Bewertung der Umweltbeeinträchtigungen durch die geplante Siedlungsentwicklung werden zuerst die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Wohnen

- BESTAND:** Das Plangebiet ist geprägt durch folgende vorhandene Strukturen:
- . Teilversiegelte und versiegelte Wege- und Lagerflächen
 - . Extensiv gepflegte Grünflächen im Bereich der Betriebsgebäude und in den Randbereichen
 - . Zier- und Nutzgärten im Zusammenhang mit den vorhandenen Wohngrundstücken
 - . Einzelbäume in den Gartenflächen und in den Randbereichen der Grundstücksgrenzen
 - . Brachlandflächen mit zeitweiliger Nutzung zur Ablagerung von Baustoffen und Materialien
 - . Lärmbelästigungen sind bereits durch die gewerblichen Nutzungsformen und die verhältnismäßig hohe Frequentierung des Gebietes gegeben.
 - . Verkehrsmäßig ist das innerstädtische Gebiet bereits erschlossen.
- PLANUNG:**
- Die geplante städtebauliche Entwicklung baut auf den bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen in der Ortslage auf, so dass keine wesentlichen Änderungen mit den städtebaulichen Entwicklungszielen verbunden sind.
 - Die Entwicklungsziele des B-Planes sehen keine neuen Straßentrassen vor. Mit der Erschließung des Wohn- und Sondergebietes innerhalb der Ortslage ist im Vergleich des früheren Gewerbebetriebes keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.
 - Belastungen durch Staub und andere Luftschadstoffe sowie Geruchsbelästigungen treten nicht auf.
 - Bezüglich des ausgewiesenen Sondergebietes wurde im Bereich des Parkplatzes ein Schallschutzgutachten erstellt, nach dem Lärmgrenzwerte überschritten werden. Gemäß dem Gutachten sind Vorkehrungen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen zu treffen. Der Bebauungsplan beinhaltet in seinen Festsetzungen die erforderlichen Schutzeinrichtungen zur Minderung der Lärmimmissionen.
 - Der ausgewiesene Entwicklungsraum befindet sich innerhalb bzw. am Rand der Ortslage, so dass nicht mit zusätzlichem Verlust von Siedlungsfläche zu rechnen ist.
- BEWERTUNG:** ***Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten***

Abfallerzeugung

- PLANUNG:**
- Mit den ausgewiesenen Baugebieten sind keine Schadstoffimmissionen verbunden.
- Das anfallende Abwasser im Plangebiet wird an vorhandene Anlagen der Schmutzwasserkanalisation im Gebiet angeschlossen.
- Unverschmutztes Regenwasser sollte nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken dezentral versickern.
- Nachweislich nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist an das zentrale Regenwassernetz anzuschließen.
- BEWERTUNG:** ***Keine Umweltauswirkungen***

Altlasten

- BESTAND:** Auf dem früheren Betriebs- und Industriegelände wurden, in Vorbereitung für das geplante Wohngebiet, ausgewiesen im Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster als Wohnbauland, alle versiegelten Flächen und Gebäude abgerissen und das Gelände planiert.
Nach Abriss aller baulichen Anlagen wurden Abfallvergrabungen auf insgesamt ca. 2.500 m² angetroffen, die durch einen Fachbetrieb auf ihr Gefährdungspotential untersucht wurden.
(Siehe auch Ergebnisbericht des Ingenieurbüros für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft Schwerin aus dem Jahr 2000)
Es handelt sich um Ablagerungen mit vorwiegend Asbestbruch, die in unterschiedlich starken Belegungen auf den untersuchten Flächen gefunden wurden.
Entsprechend des Untersuchungsberichtes sind, in Vorbereitung des Planvorhabens, spezielle Sanierungsmaßnahmen für die einzelnen Abfallvergrabungsflächen erforderlich.
Die Sanierung der belasteten Flächen wird bis zum Baubeginn abgeschlossen.
- BEWERTUNG:** **Keine Umweltauswirkungen**

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

- BESTAND:** Unter Berücksichtigung der starken anthropogenen Einflüsse ist von folgenden Biotoptypwertigkeiten im Bezug auf die Naturnähe auszugehen:
- Versiegelte und teilversiegelte Flächen
Wirtschaftswege- und plätze, versiegelt
und teilversiegelt . Künstlicher Biotoptyp Von geringer Bedeutung
- Gartenflächen
Zier- und Nutzgarten . Naturferner Biotoptyp Von geringer Bedeutung
- Grünanlagen auf dem Betriebsgelände
 . Naturferner Biotoptyp Von geringer Bedeutung
- Brachland der Wirtschaftsfläche . Naturferner Biotoptyp Von geringer Bedeutung
- Jüngere Einzelbäume Gehölzarten: Birke; Ulme, Fichte

Angrenzend an das Plangebiet sind folgende Biotoptypen erkennbar:

Naturnaher Bach mit begleitender Gehölz- und Staudenvegetation (Hopfenbach)

- BEWERTUNG.** . Beeinträchtigungen sind infolge der früheren Nutzungsform und im Zusammenhang mit den Gartennutzungen in Ufernähe erkennbar
. Bedingt naturnaher Biotoptyp von besonderer Bedeutung
Geschützt gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern
- PLANUNG:**
- Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
 - Eingriffe in die Schutz- und Entwicklungsräume von Natur und Landschaft sind nicht vorgesehen. Da sich die städtebauliche Entwicklung im Wesentlichen auf Wohnbauflächen konzentrieren, sind auch keine mittelbaren Beeinträchtigungen verbunden.
 - Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen der bestehenden Lebensräume.
Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der bereits früher vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht erheblich eingeschätzt.

- Beseitigung und Umbau von Vegetation auf bereits beeinträchtigte Flächen
 - 1.317 m² Neuversiegelung
 - Rodung eines Einzelbaumes = Sandbirke, Geschützt gem. LNatSchG M-V

BEWERTUNG: *Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind zu erwarten.*

Landschaft

BESTAND: Ausgehend von der Morphologie des Landschaftsraumes stellt sich der Planungsraum im Bereich der Ortsrandlage Neukloster als fast ebenes Gelände dar, das gesamtheitlich in Richtung zum Hopfenbach abfällt.

Die leicht abfallende Höhenstruktur zeigt sich in folgenden Angaben:

Nördliches Plangebiet – R.-Breitscheid-Straße	ca. 35,4 m
Südliches Plangebiet – Bergstrasse	ca. 30,7 m
Westliches Plangebiet - Hopfenbach	ca. 30,0 m

Folgende Landschaftselemente prägen den Planungsraum:

- Einzel- und Mehrfamilienhäuser mit teilweise umfangreichen Zier- und Nutzgärten
- Niederungsbereich des Hopfenbaches mit Gehölzsäumen in den Uferzonen und angrenzenden Gartenanlagen

Als beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche sind, hervorgerufen durch die gewerbliche Nutzungsform des Gebietes, nicht ortstypische und landschaftsgerechte Bauformen zu bezeichnen, die dominant das Gebiet beeinträchtigt haben.

BEWERTUNG:

Bereich am Hopfenbach:	Beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche von allgemeiner Bedeutung, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert, im Wesentlichen aber noch erkennbar sind.
Gewerbeflächen:	Stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche von geringer Bedeutung
Gartenflächen:	Beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche von allgemeiner Bedeutung,

PLANUNG:

- . Überplant wird ein Siedlungs- bzw. siedlungsnahes Gebiet, so dass eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird.
- . Neue Zerschneidungsachsen für die Erschließung des Gebietes sind nicht erforderlich.
- . Als Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahme sieht der Bebauungsplan landschaftspflegerische Maßnahmen vor, die mit folgenden Aufwertungen für den Landschaftsraum verbunden sind:
 - Ausweisung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraße zur Strukturierung des Plangebietes.
 - Anordnung einer Gehölzfläche zur Minderung der Beeinträchtigungen auf den Hopfenbach.

BEWERTUNG: *Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.*

Boden:

BESTAND: . Stark überprägter Naturboden durch zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen und Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils durch vorangegangene umfangreiche Bodenauf- und abträge infolge der früheren Nutzungsformen.

Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:
Von geringer Bedeutung.

PLANUNG:

- Die Gemeinde hat vor der Neuausweisung von Bauflächen von den Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung Gebrauch gemacht.
- Mit der zugrundeliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeption wird die Gemeinde der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht (Bodenschutzklausel).
- Mit dem ausgewiesenen Entwicklungsraum für das geplante Bauvorhaben sind Versiegelungen von offenen Bodenflächen verbunden.
- Mit großflächigem Bodenabtrag, Erosion und Geländeänderungen ist nicht zu rechnen.
- Geomorphologische Raum- und Geländeänderungen werden nicht erwartet.
- Schadstoffeinträge aus der Luft sind nicht anzunehmen.
- Die Sanierung der Altlastverdachtsflächen wird vor Baubeginn abgeschlossen.
- Gemäß der voraussichtlichen Flächengrößen für die bauliche Entwicklungsfläche ist von einer Mehrversiegelung von 1.317 m² auf stark überprägtem Naturboden auszugehen.

BEWERTUNG: ***Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.***

Grundwasser

BESTAND: . Bedingt durch die vorangegangenen Nutzungsformen und den hohen Versiegelungsgrad ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung
Bereits beeinträchtigt durch die anthropogene und landwirtschaftliche Nutzungsformen

PLANUNG:

- Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind durch das Bauvorhaben nicht anzunehmen.
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.
- Verlust von Oberflächenwasserhaltung.
- Gemäß der festgesetzten Kennziffern ist von einer Mehrversiegelung von 1.317 m² auszugehen.

BEWERTUNG: ***Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.***

Oberflächenwasser

BESTAND: . **Hopfenbach** = Strukturgüte nach LINFOS light,
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

. Klasse 5 = merklich geschädigt
. im weiteren Verlauf ist in Abschnitten der naturnahe Verlauf des Bachlaufes noch zu erkennen, Klasse 4-3.

PLANUNG:

- Eingriffe in das Fließgewässer durch das Bauvorhaben sind nicht anzunehmen.
- perspektivisch ist eine vorrangige Strukturverbesserung der naturfernen Fließgewässerabschnitte und Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Hopfenbachs anzustreben.

BEWERTUNG: ***Nicht erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.***

Klima / Luft:

- BESTAND: . Klima nach Gutachterlichem Landschaftsprogramm M-V
- Mittlerer Jahresniederschlag 600-625 mm
 - Mittlere Dauer der Vegetationsperiode 223,5 bis 227 Tage
- . Beeinträchtigte Bereiche durch versiegelte Flächen in Form von Straßen, Plätzen und Bebauung mit wärmeerzeugenden Oberflächen im Plangebiet.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung
Bereits beeinträchtigt durch die Nutzungsformen und die angrenzende Verkehrsstrasse
- PLANUNG: - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen im Kleinklima auszugehen.
Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.
- BEWERTUNG: **Nicht erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

- BESTAND: Im vorliegenden Bebauungsplan konzentriert sich der ausgewiesene städtebauliche Entwicklungsraum auf den besiedelten Bereich der Ortslage. Wie bereits in der Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellt, sind vordergründig siedungstypische Frei- und Gewerbeflächen betroffen, die auf Grund ihrer Lage und der Nutzungsformen Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten vermuten lassen. Messbare Untersuchungsergebnisse für bestehende Umweltbeeinträchtigungen liegen in Teilen vor. Auf weitere Umweltuntersuchungen des ehemaligen Gewerbebetriebes hinsichtlich Emissionen und Immissionen kann nicht zurückgegriffen werden.
- PLANUNG: Der Bebauungsplan sieht keine Entwicklungen außerhalb der Ortslage vor. Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, unterschiedliche Beeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Da sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen. Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art und des Umfangs der geplanten Bauentwicklungsformen, ca. 90 % Wohnbauflächen, wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von geringen Umweltauswirkungen auszugehen ist und dem gemäß die indirekten Wirkungen vernachlässigbar sind.
- BEWERTUNG: **Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Gemäß dem Grundsatz der Naturschutzgesetzgebung ist davon auszugehen, dass die Kriterien für die Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich von nachhaltigen Auswirkungen Beachtung fanden.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Durch die Gemeinde wurde im Vorfeld geprüft, welche Möglichkeiten innerhalb der Ortslagen bestehen, um vorhandene Bausubstanz zu nutzen und gleichsam zu erhalten.

Maßnahmen zur Verringerung

- Die künftige Entwicklung konzentriert sich im Wesentlichen auf die Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche, so dass erhebliche Eingriffe in den offenen Landschaftsraum vermieden werden.
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen
- Entwicklung einer Abstandsfläche zwischen dem Hopfenbach und dem Parkplatz
- Baumpflanzungen zu beiden Seiten der Sandstraße.
- Berücksichtigung des Schutzgebotes entspr. dem § 2 des NatSchG von Mecklenburg – Vorpommern

Eingriffsdarstellung

Aufgrund des Vorhabens sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen können.

Da das Plangebiet bereits sehr stark durch anthropogene Nutzungsformen überprägt und beeinträchtigt ist, ist davon auszugehen, dass sich die Beeinträchtigungen vorwiegend auf das Plangebiet beschränken werden.

Gemäß der Vorgaben in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ zu den über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungsformen, sind die Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf das geschützte Biotop Hopfenbach zu betrachten.

Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der gravierenden Beeinträchtigungen durch die frühere Nutzungsform als Gewerbegebiet, die mittelbaren Eingriffswirkungen auf das geschützte Biotop Hopfenbach durch das geplante Wohn- und Sondergebiet wesentlich geringer sein werden.

Dem gemäß ist von keinen zusätzlichen mittelbaren Eingriffswirkungen auf das geschützte Biotop auszugehen.

In der Bestandserfassung ist von folgenden Größen auszugehen:

Plangebiet:	Plangebiet	17.730 m ²
	Abzüglich Flächen ohne Eingriff	
	- Fläche für den Allgemeinbedarf - Feuerwehr	955 m ²
	- Definierte Innenbereichsflächen	
	WA 1/F1	426 m ²
	- Teilfläche	WA 1/F2 200 m ²
	WA 2	2.659 m ²
	- Teilfläche	WA 3/4 600 m ²
		<u>3.885 m²</u>
	Maßgebliche Eingriffsfläche	12.890 m ²
		=====

Vorhandene Bebauung:	2.542 m ²	= Abriß
Versiegelte Wege und Plätze	3.744 m ²	= Aufbruch
Teilversiegelte Wege	4.486 m ²	= Aufbruch
Industriebrache	1.092 m ²	
Grünflächen des Gewerbegebietes	1.026 m ²	

Die geplante Bebauung auf den ausgewiesenen Bauflächen ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

. Die vorhandene Vegetation wird im Bereich der Baugrenzen und zum Ausbau der verkehrsmäßigen Erschließung sowie für den Parkplatz beseitigt oder in ihrer Funktion verändert.

Die Oberflächen werden mit einer Asphaltdecke versiegelt.

. Ausgehend von der Bestandserfassung sind die geplanten Baumaßnahmen mit einem Eingriff in einen gem. des LNatSchG M-V geschützten Baumes verbunden.

Das Planungsvorhaben sieht in der Flächenbilanz folgendermaßen aus:

Versiegelte Flächen

Bebaute Flächen		
Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser		
WA 3/4	2.666 m ² x GRZ 0,2	533 m ²
WA 1/F2	492 m ² x GRZ 0,4	197 m ²
Sondergebiet	1.888 m ² x GRZ 1,0	1.888 m ²
		<u>2.618 m²</u>
Verkehrsflächen		
	Erschließungsstraße	974 m ²
	Parkplatz	<u>4.011 m²</u>
		4.985 m ²
VERSIEGELUNGEN		<u>7.603 m²</u>

Flächengröße der Neuversiegelungen

Versiegelungen durch das Planvorhaben	7.603 m ²
Abzügl.	
Bestand – Abriss und Entsiegelungen	<u>6.286 m²</u>
Neuversiegelungen	<u>1.317 m²</u>

Grünflächen

. Pflanzstreifen an der Sandstraße	216 m ²
. Private Grünfläche am Parkplatz	300 m ²
. Maßnahme 1 - Kompensation	2.284 m ²
. Maßnahme 2 - Gehölzpflanzungen am Parkplatz	<u>61 m²</u>
	<u>2.861 m²</u>

Private Zier- und Nutzgärten	<u>2.426 m²</u>
------------------------------	----------------------------

Gesamtfläche	12.890 m ²
	=====

Geschützte Bäume gem. dem Landesnaturschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern

EINGRIFF	Rodung eines geschützten Einzelbaumes, Sandbirke Stammumfang: 1 Stück = 157 cm
KOMPENSATION	Gemäß der Festsetzungen in der Naturschutzgesetzgebung Bei einem Umfang über 1,50 m = Ausgleich: 2 Bäume Neupflanzung Standort - Neupflanzung: Innerhalb der ausgewiesenen Fläche der Maßnahme 2

Eingriffsbewertung

Das Bauvorhaben erfolgt auf bereits stark anthropogen beeinträchtigten Flächen.
Entsprechend der Flächenbilanz ist von folgenden Eingriffskategorien auszugehen:

- . Intensiv genutzte Gartenflächen an Einzelgrundstücken
Flächenanteil: ca. 20 %
- . Industrie- und Gewerbegebiete mit umfangreichen versiegelten sowie befahrenen
Flächen. Gravierende Umweltbelastungen auf Boden, Luft und Wasser sowie auf das
Landschaftsbild resultierten als Folgeerscheinung der gewerbemäßigen Nutzungsform.
Flächenanteil: ca. 80 %

In Betrachtung der zukünftigen Flächennutzungen als Wohnbauland ist davon auszugehen,
dass auf ca. 80 % der Flächen gegenüber der früheren Nutzungsform als Gewerbe- und
Industrieanlage eine positive Einflussnahme auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
erfolgt.

Mit dem geplanten Bauvorhaben wird der Nutzungswechsel des Gebietes zu einer dem
Charakter des Stadtgebietes entsprechenden Wohnbaufläche verfolgt.

In Vorbereitung des Planvorhabens erfolgte nach Aufgabe des Gewerbebetriebes auf dem
Plangebiet der Abriß und Aufbruch aller versiegelten und bebauten Flächen sowie eine
Grundplanierung des Geländes.

Gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ist für alle durch das Bauvorhaben betroffenen
Biotoptypen das erforderliche Kompensationsäquivalent zu ermitteln.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern
verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.
Das Kompensationsvolumen für die Ausgleichsmaßnahmen setzt sich aus folgenden
einzelnen Bewertungen zusammen:

- . Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und mit Flächenversiegelungen
- . Ermittlung der tatsächlich neu versiegelten Flächen

Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Eingriffseinwirkungen auf ein gem. § 20 LNatSchG
M-V geschütztes Biotop – Hopfenbach sind nicht relevant, da sich mit der geplanten
Baumaßnahme die mittelbaren Eingriffswirkungen reduzieren werden.

Der gem. § 15 LNatSchG M-V geforderte Ausgleich für die Eingriffe erfolgt innerhalb des
Plangebietes.

Das erforderliche Ausgleichsvolumen errechnet sich aus der Flächenbilanz auf der Grundlage
der Beeinträchtigungen durch Funktionsverlust und Flächenversiegelung auf die betroffenen
Biotoptypen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen.

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass Funktionen von geringer und allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume liegen nicht vor.
Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bildet die Basis für den nachfolgenden Abwägungsvorgang, in dem über die Zulässigkeit eines Eingriffs entschieden wird.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Biotopbeseitigungen und Flächenversiegelungen

Biotoptyp	Fläche m²	Wert	Kompensations- erfordernis	Freiraum- Beein- trächtigung	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent m² für Kompensation
Teilversiegelte Flächen	4.486	0	0,4	0,75	0,3	1.345,80
Grünflächen des Gewerbegebietes	1.026	0	0,6	0,75	0,45	461,70
Industriebrache	1.092	1	1,5	0,75	1,125	1.228,50
Neu zu versiegelnde Fläche mit dem Bauvorhaben	1.317	Gesamtfläche x Versiegelungsfaktor 0,5				658,50
Kompensationserfordernis Flächenäquivalent						
						3.694,50

Ermittlung des Flächenäquivalentes für kompensationsmindernde Maßnahmen

Biotoptyp	Fläche m²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m²
Private Zier- und Nutzgärten innerhalb des Wohngebietes	2.426	0,00	0,50	1.213,00
Maßnahme Nr. 2 Pflanzung von Siedlungsgehölzen als Strauchpflanzung	61	0,00	0,90	54,90
Flächenäquivalent				1.267,90

Ermittlung des Flächenäquivalentes für Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahme	Fläche m²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen						
Maßnahme Nr. 1 Entwicklung einer Obstwiese	2.284	2,00	2,00	0,60	1,20	2.740,80
Maßnahme Nr. 3 Baumpflanzungen in der Sandstraße 13 Bäume á 25 m²	325	2,00	2,00	0,60	1,20	390,00
Maßnahme Nr. 4 Pflanzung von Einzelbäumen 4 Bäume á 25 m²	360	0,00	0,90	0,60	0,54	194,40
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						3.325,20

GEGENÜBERSTELLUNG

Flächenäquivalent – Bedarf	3.694,50 m²	
Flächenbewertung – Minimierungsmaßnahmen		1.267,90 m²
Flächenäquivalent – Kompensationsmaßnahmen		3.325,20 m²

	3.694,50 m²	4.593,10 m²
	BEDARF	PLANUNG
=====		

Maßnahmen der Grünordnung

Ausgehend vom BNatSchG § 8 und dem § 15 LNatSchG von Mecklenburg-Vorpommern bedingt der geplante Eingriff in Natur und Landschaft die Festsetzung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Nachfolgend werden die festzusetzenden Maßnahmen der Grünordnung dargestellt und erläutert.

GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.
mit § 9 Abs. 1a BauGB

- 1.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 und Abs. 6, Nr. 20 BauGB)
- 1.1 Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 ist, entsprechend
§ 1a BauGB, auf der privaten Grundstücksfläche, ausgewiesen und
gekennzeichnet in der Planzeichnung als Fläche A mit der Zweckbestimmung
„Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft“, durch den zukünftigen Grundstücksbesitzer eine Obstwiese zu
entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(Siehe auch Planzeichnung)
Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so
dass eine Bestandsdichte von 150 m² pro Baum erreicht wird.
Die Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen und als naturnahe Wiese zu
entwickeln.
- | | |
|----------------------|---|
| Obstbäume: | Obsthochstämmen, 10-12 cm Stammumfang, |
| Arten: | In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel,
Süß- und Sauerkirsche |
| Gesamt Flächengröße: | 2.284 m ² |
| Pflegeregime: | 1 x jährliche Mahd ab Mitte September
Das Schnittgut ist abzutransportieren
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und
Düngemitteln hat zu unterbleiben. |

*BEGRÜNDUNG: Obstwiesen stellen traditionelle Gestaltungsformen dar.
Mit den unterschiedlichen Erscheinungsformen der Obstbäume, entsprechend des
jahreszeitlichen Ablaufes, werden abwechslungsreiche Landschaftsbilder entwickelt,
die markant die Ortsrandsituation betonen und einen naturnahen Übergang zum
offenen Landschaftsraum bilden.*

*Die Entwicklung eines naturnahen Bereiches wird unterstützt, so dass gesamtheitlich
eine Verbesserung der ökologischen Funktionen und eine Erweiterung des
ökologischen Potentials im Landschaftsraum erzielt wird.*

2.0 MASSNAHMEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES UND ZUR
MINIMIERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 2.1 Zur Minimierung der Eingriffe ist als landschaftspflegerische Maßnahme Nr. 2 auf der Fläche B innerhalb des Plangebietes, eine Grünfläche gesamtheitlich mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzarten: Sträucher: Heckenkirsche
Hartriegel
Hundsrose

Pflanzgrößen: Sträucher 60-100 cm

Flächengröße: 61 m²

Pflanzabstände: Sträucher 1,0 x 1,0 m

BEGRÜNDUNG: Die geplanten Pflanzmaßnahme bildet eine naturnahe Pufferzone zwischen dem Parkplatz und dem sich anschließenden naturnahen Bereich des Hopfenbaches.

Mögliche umweltrelevante Einflüsse auf das geschützte Biotop werden durch die Pflanzung gemindert.

3.0 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) Nr. 25a – 25b BauGB)

- 3.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

BEGRÜNDUNG: Das Schutzgebot ist durch die Naturschutzgesetzgebung des Landes begründet.

- 3.2 Als Maßnahme Nr. 3 sind zu beiden Seiten der Sandstraße in den vorgesehenen Flächen Bäume zu pflanzen. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern.

Anzahl: 13 Stück

Qualität: Hochstämme 16-18 cm StU

Gehölzart: Winterlinde (Tilia cordata)

BEGRÜNDUNG: Die Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Die Bäume beschatten die Oberflächen, bereichern die Luft mit Sauerstoff und Feuchtigkeit und die Blattoberflächen binden die Staubteilchen der Luft.

Die Ausweisung einer markanten Leitbaumart für den Straßenzug unterstützt die individuelle Prägung des Wohngebietes

- 3.3 Als Ausgleich für den zu rodenden, gem. des LNatSchG M-V geschützten Baumes, sind 2 neue Bäume innerhalb der Fläche B, im Zusammenhang mit der Maßnahme Nr. 2 zu pflanzen.

Gehölzart: Feldahorn (Acer campestre)

Qualität: Hochstämme 16-18 cm Stammumfang

BEGRÜNDUNG: Das Schutz- und Ausgleichsgebot ist durch die Naturschutzgesetzgebung des Landes begründet.

- 3.4 Als Maßnahme Nr. 4 sind auf der privaten Grünfläche, Fläche C, zur Strukturierung und Akzentuierung des Bereiches Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anzahl: 4 Stück
Qualität: Hochstämme 16-18 cm StU
Gehölzart: Winterlinde (Tilia cordata)

BEGRÜNDUNG: Die Baumpflanzungen unterstützen die räumliche Gliederung und tragen zur individuellen Prägung des Gebietes bei.

- 3.5 Es wird festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzenliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind.

Die Gehölze sind entspr. der geltenden DIN-Normen zu pflanzen.

Alle Maßnahmen sind durch den Vorhabensträger bis zur Baufertigstellung zu realisieren, zu pflegen und bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

BEGRÜNDUNG: Mit diesen Festsetzungen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die geplanten Pflanzungen sich gut entwickeln und langfristig die angestrebten Zielstellungen erfüllen, die das Wohngebiet aus ökologischer Sicht und im Hinblick auf das Landschaftsbild aufwerten.

5.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Anderweitige Nutzungsformen für die in Betracht gezogene und ausgewiesene Baufläche sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht bekannt.

Demgemäß ist davon auszugehen, dass auf dem innerstädtischen Standort die bestehenden Nutzungsformen erhalten bleiben, so dass auch der gegenwärtige Umweltzustand nicht verändert wird.

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Plandurchführung

Geplant ist eine Entwicklung des ehemaligen Gewerbegebietes als Wohn- und Sondergebiet. Gewerbliche Nutzungen werden nur in einem Teilbereich geplant, so dass die Wohnbelange überwiegen.

Das Bauvorhaben im Innenbereich der Ortslage ist mit Auswirkungen auf den Umweltzustand verbunden, die sich wie folgt darstellen:

Baubedingte Auswirkungen für die Schutzgüter

Boden:	. Bodenauf- und abtrag, Bodenverdichtung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
Grundwasser, Oberflächenwasser:	. Bodenverdichtung, Bodenversiegelung, Tiefbaumaßnahmen
Klima/Luft:	. Keine
Lebensraum für Tiere und Pflanzen:	. Beseitigung und Umbau von Vegetation
Landschaftsbild:	. Keine
Mensch:	. Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten zur Durchführung der Baumaßnahmen
Kultur und Sachgüter:	. Keine

Anlagenbedingte Auswirkungen

Boden:	. Bodenauf- und abtrag, Bodenverdichtung
Grundwasser, Oberflächenwasser:	. Erhöhung des Oberflächenabflusses, Tiefbaumaßnahmen, Grundwasserentnahme
Klima/Luft:	. Beseitigung oder Umbau von Vegetation
Lebensraum für Tiere und Pflanzen:	. Beseitigung und Umbau von Vegetation
Landschaftsbild:	. Beseitigung und Überformung von Oberflächenformen, Beseitigung und Umbau von Vegetation
Mensch:	. Keine
Kultur und Sachgüter:	. Keine

Betriebsbedingte Auswirkungen

Boden:	. Keine
Grundwasser, Oberflächenwasser:	. Keine
Klima/Luft:	. Keine
Lebensraum für Tiere und Pflanzen:	. Beseitigung und Umbau von Vegetation
Landschaftsbild:	. keine
Mensch:	. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich gegenüber dem früheren Gewerbebetrieb nicht. Zusätzliche Lärmbelästigungen entstehen durch die

	Verkaufseinrichtung einschl. des Parkplatzes. Durch Lärmschutzmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen minimiert.
Kultur und Sachgüter:	. Keine

Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 Buchstabe b-i BauG wie:

. Schutzgebiete mit nationaler und europäischer Bedeutung

Sind nicht betroffen

. Gem. § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotope

Sind nicht betroffen

6.0 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die überschlägige Einschätzung zur Umweltprüfung konnte auf folgende vorliegende Untersuchung zurückgegriffen werden:

1. . „Untersuchungen von Bodenverunreinigungen“
Verfasser: Balance GmbH Rosotock
2. . „Schallschutzgutachten“
Büro Kohlen & Wendlandt, Applikationszentrum Akustik

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand und unter Berücksichtigung des innerstädtischen Entwicklungsraumes sind keine zusätzlichen Aufgaben wie Sonderkartierungen zur Prüfung der Umweltbelange erforderlich.

7.0 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes

Festzustellen ist, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Eingriffsflächen hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes als überwiegend unempfindlich einzustufen sind.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung der Bauentwicklungen erfolgen demgemäß auf Bestandsflächen, die bereits anthropogen geprägt oder siedlungsnah sind.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.

In Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzkategorien ist ein zu schätzen, dass mit dem geplanten Bauvorhaben erhebliche Umweltbeeinträchtigungen verbunden sind, so dass Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde in folgender Form erforderlich sind.

- . Kontrolle der Sanierungsmaßnahmen für die Altlastenbeseitigung im Gebiet.
- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.
- . Kontrolle über den Schutz für das gem. § 20 LnatSchG M-V geschützte Biotop sowie für den Baumbestand während der Bauphase.
- . Kontrolle über die Einhaltung der vorgegebenen Eckdaten des Bauleitplanes, die zu weiteren Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.
- . Die ausgewiesenen Lärmschutzeinrichtungen basieren auf der prognostizierten Lärmentwicklung durch die Verkaufseinrichtung und den Parkplatz.
Die Überprüfung des Lärmpegels im Gebiet ist erforderlich, sobald Anhaltspunkte vorliegen, die auf eine höhere Frequentierung des Gebietes schließen lassen.
- . Kontrolle über die Einhaltung der maßgeblichen Vorgaben und Rechtsvorschriften wie
 - Landeswaldgesetz
 - Landeswassergesetz
 - Landesnaturschutzgesetz
 - Wasserrechtliche Bestimmung
 - Bodenschutzklausel

8.0 Zusammenfassung

Für den vorliegenden Bauleitplan der Stadt Neukloster kann nach Prüfung der umweltrelevanten Faktoren folgende Aussage getroffen werden:

Festzustellen ist, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Eingriffsfläche hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes als unempfindlich einzustufen ist.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens erfolgen dem gemäß auf Bestandsflächen, die bereits Beeinträchtigungen aufweisen und in großen Teilen intensiv gewerblich genutzt wurden.

Die Wertigkeit des Plangebietes ist u. a. in Folgendem zu definieren:

1. Das zu betrachtende Gebiet beinhaltet die Überplanung eines ehemaligen Baubetriebes mit großflächigen Lager- und Wirtschaftsflächen in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Gebäude wurden bereits abgerissen und die versiegelten Flächen entsiegelt.
2. Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen infolge des Planvorhabens treten kleinräumig begrenzt in folgender Form auf:

- . Verlust von Teillebensräumen
- . Beeinträchtigung der Bodenfunktion und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch den höheren Versiegelungsfaktor
- . Veränderung des Landschaftsbildes

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens erfolgen im direkten Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur in der Stadt Neukloster.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Stadt Neukloster durch:

Inge Gerecke
Landschaftsarchitektin
Obotritenring 113
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 734142

TEIL 3 BECHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“ der Stadt Neukloster wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am

Neukloster, den

(Siegel)

Klaus Becker
Bürgermeister
der Stadt Neukloster