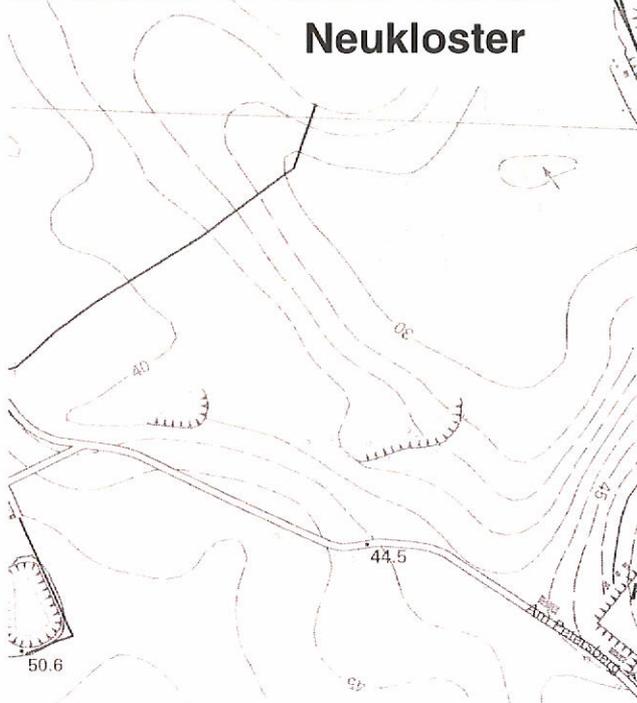
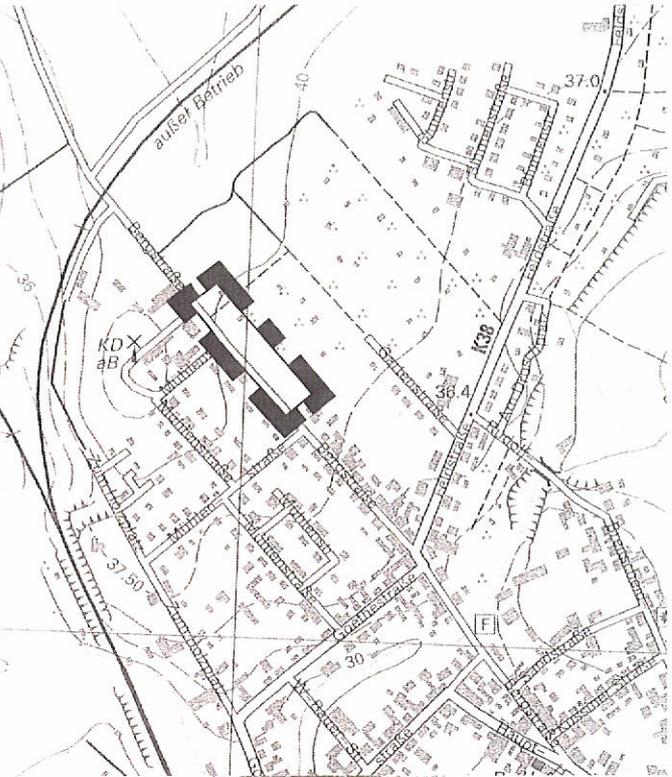




Neukloster



Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnbebauung Bergstraße"

begrenzt durch die Bergstraße und durch vorhandene Wohnbebauung im Süden und Südwesten sowie durch Kleingartenanlagen und landwirtschaftliche Flächen im Norden und Nordosten

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

17.12.2012

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	6
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
4. Bodenordnende Maßnahmen	10
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
6. Umweltbelange	11
6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	11
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	11
6.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten	12
6.4 Erfassung des Baumbestandes	17
6.5 Erfassung der Biotoptypen	17
6.6 Planwirkungen	19
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	19
7. Immissionsschutz	20
8. Sonstiges	21

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 20.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnbebauung Bergstraße“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 17.09.2012 für die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Gleichzeitig werden der Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnbebauung Feldstraße/ Blumenstraße“ sowie der Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnbebauung Bergstraße 2“ aufgestellt. Mit den Bebauungsplänen beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Westen von Neukloster zu schaffen.

Mit der Festsetzung von Wohngebieten für die Bebauung mit Einfamilienhäusern im innerstädtischen Bereich reagiert die Stadt auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Gleichzeitig werden mit der Planung ehemals bebaute bzw. bereits in Form von Kleingärten genutzte und z.T. brach liegende Flächen im Innenbereich wieder nutzbar gemacht und für eine Nachverdichtung herangezogen. Im gesamten Stadtbereich von Neukloster stehen mittelfristig keine anderen nennenswerten Flächen für die Wohnbebauung mehr zur Verfügung. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neukloster See ist der Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert.

Die Vorbereitung der Bauflächen ist durch eine sukzessive Entwicklung innerhalb mehrerer Bauabschnitte vorgesehen. Die vorliegende Planung schließt Kleingartenflächen östlich der Bergstraße ein, von denen ein großer Teil bereits aufgegeben wurde. Bezüglich der Umnutzung der Gärten hat die Stadt Neukloster bereits Gespräche mit dem Kleingartenverein geführt. Die Kleingärtner werden durch die Stadt entschädigt, können auf andere, leerstehende Parzellen im Gartengebiet ausweichen oder geben ihre Gärten auf, wobei einige dieser bereits aufgegeben sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 erfolgte entsprechend der Maßgaben des § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits baulich durch Kleingärten genutzt wurden bzw. teilweise als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Unter Berücksichtigung der derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 32, im direkten nordwestlichen Anschluss, sowie Nr. 28, östlich des Plangebietes an der Feldstraße, liegt die zulässige Grundfläche für die drei Bebauungspläne weit unter 20.000 m². Ziel ist die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten. Es besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Natura-2000-Schutzgebiete, das FFH-Gebiet Nr. DE 2136-302 „Klaas- und Tepnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ in etwa 1.500 m Entfernung südöstlich des Plangebietes sowie das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“ etwa 4.500 m südwestlich des Geltungsbereiches, sind von der Planung nicht betroffen.

Die Anforderungen an den § 13a Abs. 1 BauGB werden gemäß den oben dargestellten Ausführungen erfüllt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Neukloster an der Straße nach Nevern und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Bergstraße und durch vorhandene Wohnbebauung im Süden und Südwesten sowie durch die Kleingartenanlage und landwirtschaftliche Flächen im Norden und Nordosten.

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.2.1998 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung zwischen Feldstraße und Bergstraße sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies entspricht der sehr langfristigen Entwicklungsabsicht der Stadt, die davon ausgeht, die Kleingartenanlagen über mehrere Entwicklungsschritte in Wohnbauflächen umzuwidmen und so auch die Lücke zwischen den umgebenden Wohnbebauungen an der Feld- und Bergstraße zu schließen. Der Bebauungsplan Nr. 29 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbau landgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, vom 22.12.2011 sowie eigene Erhebungen.

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

Die Umwidmung innerörtlicher Altflächen, zum Teil nicht mehr genutzter Kleingartenflächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen. Der Innenentwicklung wird Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Die Planung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Sie entspricht damit insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt östlich an die Bergstraße an und umfasst Flächen der Kleingartenanlage Nord. Die Kleingartenanlage befindet sich zwischen den Wohngebieten an der Berg-, Feld- und Blumenstraße und bildet in Richtung Norden den Abschluss des besiedelten Bereiches der Stadt Neukloster.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 liegen ca. 10 Kleingärten. Innerhalb der Kleingärten stehen Gartengebäude bzw. Geräteschuppen. Die Gärten werden teilweise zur Kleintierhaltung genutzt. An Grünstrukturen sind überwiegend Obstbäume sowie Zier- und Nutzpflanzen vorhanden.

Im Norden und Nordosten grenzen weitere Kleingärten und Grünstrukturen an das Plangebiet.

Die umgebende Bebauung ist an der Bergstraße durch traufständige Einzel- und Doppelhäuser überwiegend mit Sattel- und Krüppelwalmdach geprägt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 600 m.



Blick von Bergstraße in einen ungenutzten Kleingarten



Kleintierhaltung in einem der genutzten Kleingärten

Das Plangebiet ist durch einen relativ großen Höhenunterschied im Vergleich zur Bergstraße gekennzeichnet. Am östlichen Rand der Bergstraße verläuft in Richtung der Wohnbauflächen eine Böschung, wodurch sich zwischen Straße und Bauflächen Höhenunterschiede von einigen Zentimetern bis zu 1,50 m im mittleren Plangebietsbereich ergeben.

Die Bergstraße wird aktuell saniert und ausgebaut. Auf der westlichen Seite der Bergstraße wurden im Zuge der Sanierung der Bergstraße Einzelbäume angepflanzt.

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

Mit der Planung soll Baurecht für die Errichtung von sieben Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise geschaffen werden.

Die im Süden des Plangebietes, östlich der Bergstraße bereits vorhandene Baureihe wird mit der Planung in nördliche Richtung fortgesetzt und die Wohnbebauung entlang der Bergstraße somit entsprechend nachverdichtet. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Bergstraße, die derzeit ausgebaut wird.

Das Wohngebiet wird entsprechend der angrenzend vorhandenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden ausgeschlossen.

Um eine unangepasste Verdichtung am Ortsrand zu vermeiden werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, eine maximale Grundfläche von 150 m² für Hauptgebäude, eine maximale Grundfläche von 50 m² für Nebenanlagen und eine ausschließlich offene Bauweise festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind nur Einzelhäuser zulässig. Als höchst zulässige Geschosszahl wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Traufhöhe wird mit maximal 3,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Daches, also der Dachaußenhaut. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

Zusätzlich wird eine Dachneigung von 22° bis 35° festgesetzt. Mit den Festsetzungen möchte die Stadt Neukloster für die künftigen Bauherren Möglichkeiten zur Errichtung von Einfamilienhäusern als Bungalow schaffen. Eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäudetypen soll ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird zur Regulierung der möglichen Höhenentwicklung festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen, mit Ausnahme der für die Erschließung der Grundstücke anzulegenden Zufahrten von der Bergstraße aus, auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden dürfen. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

Die vorgeschlagenen Grundstücksparzellen haben Tiefen von ca. 30 m und Grundstücksgrößen von etwa 720 bis 750 m². Die Stadt möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher wurden Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für Einzelhäuser festgesetzt.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung. Die Stadt möchte aufgrund der Beachtung des Ortsbildes und der Umweltbelange eine höhere Verdichtung vermeiden.

Die Baufelder werden mit Hilfe von Baugrenzen festgelegt. Die Tiefe der Baufelder liegt bei 15 m. Der Abstand der Baugrenze zur Bergstraße beträgt ca. 8 m. Dieser Ausweisung liegt die Bauflucht der letzten Häuser an der südlichen Bergstraße zu Grunde. Außerdem wird der Höhenunterschied des Baugeländes zur Bergstraße beachtet. Die Grundstückszufahrten und -zugänge sollen im Wesentlichen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün hergestellt werden.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist im Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der Baugrenze unzulässig, um den Vorgartenbereich für eine Grüngestaltung freizuhalten und das Ortsbild zu schützen.

Die im Zuge der Sanierung der Bergstraße angepflanzten Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist auch zur Aufwertung des Ortsbildes die Anpflanzung von jeweils zwei Bäumen vorgesehen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei der Gestaltung der Dächer im sollen ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 22° bis 35° auszubilden. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende, einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Zu den unzulässigen glänzenden Dacheindeckungen gehören glasierte und edelengobierte Dachsteine. Dachsteine mit einer einfachen Engobe sind zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 0,80 m betragen.

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

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

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist als ortsbildstörend anzusehen und daher nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe beträgt an der Straßenseite 1,20 m. Zypressengewächse sind nichteinheimische Pflanzen, ökologisch minderwertig und für die Gestaltung von Heckenstrukturen nicht erwünscht. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Wa-

renautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Bergstraße aus, die aktuell erneuert und ausgebaut wird. Auch am östlichen Straßenrand wird nun ein Fußweg angelegt. Vorhandene Höhenunterschiede zwischen der Erschließungsstraße und den einzelnen Baugrundstücken sollen für die Zufahrten durch Aufschüttungen im Wesentlichen innerhalb des festgesetzten Straßenbegleitgrüns ausgeglichen werden.

Im nördlichen Plangeltungsbereich wurde eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zum einen wird die derzeit vorhandene Fußwegeverbindung in die vorhandene Kleingartenanlage berücksichtigt und zum anderen werden Flächen zur Herstellung einer Straße für eine mögliche weitere städtebauliche Entwicklung östlich des Plangebietes beachtet. Um langfristig die Umwidmung weiterer Kleingärten zu Wohnbauflächen zu ermöglichen, wird ein Bereich von insgesamt 10,00 m Breite festgesetzt, der im Bedarfsfall als Erschließungsstraße für weitere Wohngebietsflächen genutzt werden kann.



von der Bergstraße ausgehender Fußweg

Derzeit liegen noch keine konkreten Planungen für weitere Bauabschnitte vor. Die sehr langfristig mögliche Bebauung liegt bei etwa 65 neuen Wohngebäuden. Für die künftige verkehrliche Erschließung aller Bauabschnitte sollen neben der hier betrachteten Planstraße A auch die Gartenstraße sowie eine Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Anbindung an die Feldstraße dienen. Somit verteilt sich der künftige Verkehr auf mehrere Straßen. Damit ist von einer Verkehrsbelastung von unter 400 KfZ/h auszugehen. Eine Nutzung durch den ÖPNV ist nicht vorgesehen. Aus Sicht der Stadt Neukloster wird die Planstraße A daher künftig gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnstraße charakterisiert.

Der vorgesehene Ausbau der Fläche für Kfz in einer Breite von 5,00 m ist unter Berücksichtigung der Ausbildung eines geschwindigkeitsreduzierten Bereiches – Tempo 30-Zone ausreichend dimensioniert. Der Begegnungsfall von Pkw und Lkw wird berücksichtigt. Neben der Fahrbahn sind einseitig ein Park- und Grünstreifen, ein Fußweg sowie beidseitig Bankettbereiche vorgesehen. Aus Sicht der Stadt ist die empfohlene und im Bebauungsplan dargestellte Breite des Fußweges von 2,00 m zuzüglich des Bankettbereiches von 0,50 m ausreichend bemessen.

Der dargestellte Straßenquerschnitt hat empfehlenden Charakter. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die genauen Ausbaubreiten zu bestimmen. Die Anforder-

rungen an die Sicherheit von Fußgängern und Kraftfahrzeugen wird dabei berücksichtigt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen.

Entlang der Bergstraße in Neukloster verlaufen gemäß des „Regionalen Radwegkonzeptes Westmecklenburg“ regional sowie überregional bedeutsame touristische Radwege: die regionalbedeutsame Radtour „T 5“, der regionale Radweg „R 6“ und der überregional bedeutsame „Residenzstädte Rundweg“.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 29 beträgt rund 0,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 29	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	5.056
Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün	415
Verkehrsfläche:	2.107
<i>Straßenverkehrsfläche - Bergstraße</i>	<i>1.774</i>
<i>Planstraße A</i>	<i>333</i>
Σ Plangebiet	7.578

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die Bergstraße. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Straßenkörper bzw. werden im Rahmen der aktuellen Erneuerung der Straße verlegt. Die Grundstücksanschlüsse sind entsprechend möglich. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Bergstraße. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Zur Dauerbrandbekämpfung wird der Löschwasserbedarf von 48m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden über einen Hydranten, der sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Bergstraße befindet, abgedeckt (Entfernung vom Plangebiet etwa 60 m). Das auf dem Tankfahrzeug der Feuerwehr vorhandene Löschwasser dient vornehmlich dem Eigenschutz der Feuerwehr.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanäle in der Bergstraße werden im Rahmen der aktuellen Ausbau- und Sanierungsarbeiten erneuert und in Hinblick auf die zusätzliche Neubebauung ausreichend dimensioniert. Parallel zur Bergstraße wird eine Schmutzwassersammelleitung für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes hergestellt. Das anfallende Schmutzwasser wird an einer zentralen Stelle in die Leitung der Bergstraße gepumpt.

Von der Bergstraße aus erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers in die Kläranlage Neukloster. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll auf den Grundstückspartellen zur Versickerung gebracht und z.T. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Die Versickerung ist laut einem Bodengutachten von 1996 für das Areal an der Bergstraße auf den nicht-bindigen, sandigen Böden möglich.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Höfe, dazu zählen auch die Zufahrten, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Das auf der Bergstraße anfallende Regenwasser wird in die zentrale Regenwasserableitung in der Bergstraße eingeleitet. Im Zuge des Ausbaus der Bergstraße wurden auch die Anlagen zur Straßenentwässerung erneuert.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der E.ON edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Bergstraße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen (Verteilerkästen) sind zu beachten.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem in der Bergstraße sind gegeben. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten und frühzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu führen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Bergstraße sichergestellt. Die Müllbehälter sind am Tag der Entsorgung an der Bergstraße bereitzustellen.

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unten Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Planung sind der Rückbau der Kleingartenanlage und die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

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

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnbebauung Bergstraße“, sowie die sich in parallelen Verfahren befindenden Bebauungspläne Nr. 28 und Nr. 32 die bebaute Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit Hilfe der vorliegenden Planungen werden die Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung geregelt. Somit wird auf einem etwa 0,7 ha großen Areal Baurecht für eine Wohnbebauung vorbereitet.

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

Fachplanungen: Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg wird dem Landschaftsraum des Untersuchungsgebietes eine hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen.

Schutzgebiete: Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.
Das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) Nr. L2a1 „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“ des Landkreises Nordwestmecklenburg grenzt mit seiner nordwestlichsten Ausdehnung an die Feldstraße der Stadt Neukloster.

An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich flächengleich mit dem genannten LSG der **Naturpark** „Sternberger Seenland“. Als bedeutsamstes Gebiet des Landschaftsraumes ist das **Naturschutzgebiet** (NSG) Nr. 277 „Trollblumenwiese Neukloster“ westlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung zu nennen. Das **FFH-Gebiet** Nr. DE 2136-302 „Klaas- und Tepnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ befindet sich ca. 1.500 m in südöstlicher Richtung vom Geltungsbereich entfernt. Westlich des Neuklostersees liegt in ca. 4.500 m Entfernung zum Geltungsbereich das **Europäische Vogelschutzgebiet** DE 2036-401 „Kariner Land“. Das LSG, das NSG, der Naturpark sowie das FFH- und das Europäische Vogelschutzgebiet sind von den vorliegenden Planungen nicht betroffen.

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



6.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der vorliegenden Planung. Grundlegend kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ **Gebäudeabbruch**

Auf den Arealen der sich aktuell noch in Nutzung befindlichen Kleingärten müssen bei einer Bauausführung kleinere Gebäude (Schuppen, Abstellbauten etc.) entfernt werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht besteht bei einem Rückbau der einzelnen Bauwerke nicht der Grund zur Annahme auf eventuell vorliegende Verstöße, wenn der Rückbau außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet.

➤ **Beseitigung von Bäumen**

Bei Planumsetzung entfallen innerhalb des Geltungsbereiches einige Obstbäume. Es handelt sich hierbei um verschiedene Arten wie Apfel-, Kirsch- und Pflaumenbäume, die jährlich den üblichen gärtnerischen Schnittmaßnahmen unterzogen wurden. In den angrenzenden Kleingärten sowie auf den benachbarten Arealen ist ebenfalls eine Vielzahl weiterer Obstbäume vorhanden.

Mit dem Wegfall der ebenfalls vereinzelt vorkommenden, älteren, nicht einheimischen Koniferen können Verstöße gemäß § 44 BNatSchG ebenso ausgeschlossen werden, sofern die Rodung der Gehölze außerhalb des Zeitraumes der Vogelbrut gelegt wird.

➤ **Beseitigung von Hecken und Buschwerk**

Bei den zu entfernenden Hecken handelt es sich ausschließlich um standortfremde, nicht heimische und gärtnerisch stark überformte Ligusterhecken der jeweiligen Garteneinfriedungen. Entfallendes Buschwerk setzt sich ebenfalls ausschließlich aus standortfremden Ziergehölzen zusammen. Reproduktionsstätten von Vögeln konnten zum Zeitpunkt der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sollte eine Rodung der Hecken außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden.

➤ **Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern**

- entfällt -

➤ **Umnutzung von Flächen**

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen wurden die Auswirkungen auf Tierarten ohne relevantes Fluchtverhalten berücksichtigt. Aufgrund der Biotoptypenausstattung und Artenzusammensetzung können Verstöße (insbesondere Tötungsverbot) gemäß des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

➤ **Lärm**

ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen)

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

- entfällt -

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

In einem nächsten Schritt wurden durch Auswertung der streng geschützten Arten sowie der Vogelarten die Arten ausgeschieden, die in den vom Vorhaben berührten Topographischen Karten (LINFOS-Daten) nicht vorkommen. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt. Da keine aktuelle Bestandskartierung vorlag, wurden die Angaben aus weiteren Datengrundlagen und eigenen Erhebungen hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft.

Im weiteren Ablauf wurden dann die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgte dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Diese Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Im Zusammenhang mit den faunistischen Bestandserfassungen und auf Grundlage der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Brut- und Rastvögel

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Großvogelarten sind, da es im Umkreis von mindestens 2.000 m keinen Horststandort beziehungsweise Weißstorchnestern gibt, von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt.

Im Rahmen des Vorhabens kommt zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brüten-

den Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Artengruppe der Säugetiere wurde nicht näher untersucht, da die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht geeignet sind, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere ausgeschlossen werden.

Reptilien

Durch die Vorhaben der vorliegenden Planung kommt es im Zuge der Realisierung nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen der Artengruppe der Reptilien. Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölzen sowie die weiteren Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien erfolgt. Es kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf das Tötungsverbot (§ 44 BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

Amphibien

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Auch hier ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere aufgesucht werden und in denen einzelne Tiere vernichtet werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Bei Räumung der Bauflächen, einer Ausführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb des Aktivitätszeitraumes bzw. zur Zeit der Amphibienwanderungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände während der Migrationszeiten zu entgehen, sind Maßnahmen zu empfehlen, die das Aufstellen von Wanderungslenkrichtungen für Amphibien beinhalten. So kann gewährleistet werden, dass bei parallel zur der Migrationsbewegung der Amphibien stattfindenden Bauphase keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Fische

Die Artengruppe der Fische wurde nicht näher untersucht, da die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht geeignet sind, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Artengruppe der Schmetterlinge wurde nicht näher untersucht, da die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht geeignet sind, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen kön-

nen Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die Artengruppe der Käfer wurde nicht näher untersucht, da die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht geeignet sind, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Auch fehlen ältere, hohlraumreiche Großbäume in deren Höhlungen beispielweise das Vorkommen des Eremiten zu untersuchen wäre.

Libellen

Die Artengruppe der Libellen wurde nicht näher untersucht, da die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht geeignet sind, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Artengruppe der Weichtiere wurde nicht näher untersucht, da die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht geeignet sind, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Artengruppe der Pflanzen wurde nicht näher untersucht, da die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht geeignet sind, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Bewertung - Artenschutz

Für Potentialabschätzungen zum Artenschutz konnten bei den regionalzuständigen Fachbehörden keine Grundlagen gewonnen werden, da für das Untersuchungsgebiet keine Daten vorlagen. Bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg sind keine Kartierungen zum vorliegenden Untersuchungsgebiet vorhanden. Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und den während der einzelnen Begehungen erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es Hinweise auf ein potentiell Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von Amphibien, Reptilien und Vertretern der ubiquitäre Vogelarten. Da es zu keinem Verlust von Lebensräumen der genannten Artengruppen kommt, kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind. Zusätzlich werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Projektplanung gewährleistet, dass die auftretenden naturschutzfachlichen Konflikte durch geeignete Maßnahmen gelöst werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Planung der Bauflächen zur Minimierung des Eingriffs erfolgt nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen),
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.
- Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Eventuelle Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, durchzuführen.
- Bei einer eventuell angedachten Einfriedung ist darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm eingehalten wird. Der Durchlass für Kleinsäuger ermöglicht den Austausch innerhalb und außerhalb der Umzäunung lebender Kleintierpopulationen.
- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

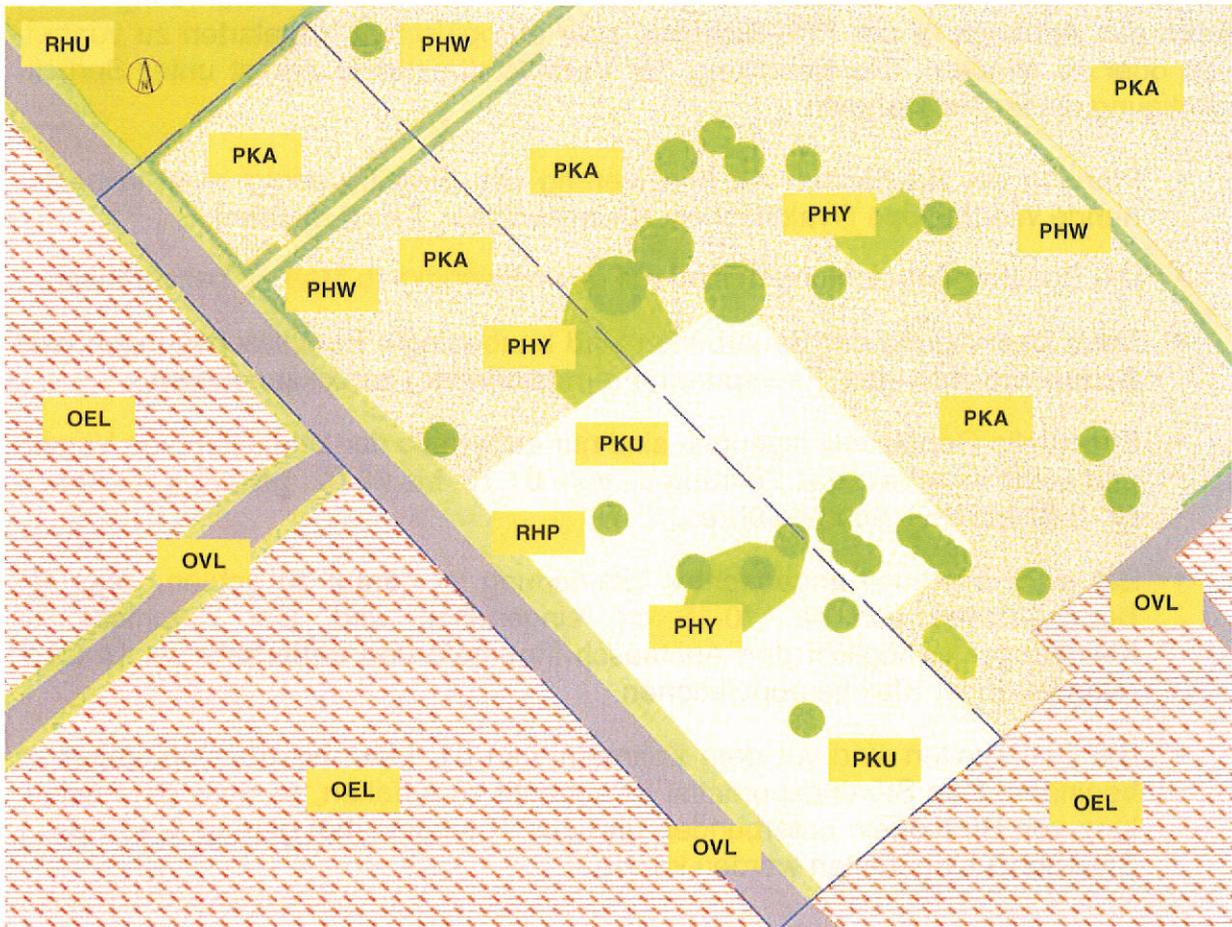
6.4 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes ebenfalls untersucht. Der aktuelle Baumbestand im Untersuchungsgebiet zeichnet sich zum einen durch standortfremde Ziergehölze sowie einige Obstbäume mit geringen Stammumfängen aus. Im Zuge des Ausbaus der Bergstraße werden straßenbegleitend Bäume gepflanzt, welche innerhalb der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Neukloster zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu keinen Verlusten von Bäumen, die durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Es kann ebenso ausgeschlossen werden, dass gesetzlich geschützte Bäume durch die vorliegenden Planungen beeinträchtigt werden. Mit den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Neukloster sind innerhalb des Geltungsbereiches der Wohnbebauungsplanung straßenbegleitend acht jüngere Bäume sinnvoll zu erhalten.

6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypentypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung aufgenommen. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Übersicht / Bestandsplan: Biotop- und Nutzungstypen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 (Darstellung gestrichelt)

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

Abk.	Biototyp	Betroffenheit
BBA	Älterer Einzelbaum	z.T. überplant
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	z.T. überplant
RHP	Ruderales Pionierflur	z.T. überplant
RTT	Ruderales Trittsflur	z.T. überplant
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	überplant
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	überplant
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	z.T. überplant
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	überplant
OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	außerhalb
OVL	Straße	außerhalb
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	angrenzend

Tabelle 1 : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

6.6 Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus aufgelassenen Kleingärten, aus noch in Nutzung befindlichen Kleingärten beschreiben. Mit Hilfe der vorliegenden Planung lassen sich für die grünordnerischen Verhältnisse des Geltungsbereiches ausschließlich positive Wirkungen ableiten. Grundlegend erhält der Bereich im Zuge der vorliegenden Planung somit eine städtebauliche Aufwertung.



Höhere Gehölzstrukturen sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können zusammenfassend vernachlässigt werden.



Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Im Bereich der aufgelassenen Gärten würden sich Gehölzstrukturen aus teilweise nicht heimischen Arten ausbilden und etablieren.

Weitere Flächen der aufgezeigten Biotoptypen gehen bei einer Ausführung der vorliegenden Planungen zum Bebauungsplan Nr. 29 „Wohnbebauung Bergstraße“ nicht verloren. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zur Neuanpflanzungen von heimischen Gehölzen berücksichtigt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Da sich, bis auf die im Zuge des Ausbaus der Bergstraße zu pflanzenden Bäume, keinerlei Grünstrukturen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnbebauung Bergstraße“ sinnvoll erhalten lassen, war es nicht zweckmäßig, weitere Grünstrukturen in die Planungen aufzunehmen und zum dauerhaften Erhalt festzusetzen.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird als sinnvolle Maßnahme zur Aufwertung der ökologischen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes festgesetzt, dass je Wohnbaugrundstück mindestens zwei heimische Laubbäume der Qualität StU 16-18 cm als Hochstamm oder zwei heimische Obstbäume der Qualität Hochstamm, StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Unter Hinzunahme dieser Maßnahme soll neben der Eingriffsminimierung auch das Ortsbild positiv beeinflusst und gemeinhin aufgewertet werden. Der Verlust an Schutzgütern und an ausfallenden Biotoptypen kann somit gleichzeitig kompensiert werden.

7. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Lärmimmissionen

Die Stadt Neukloster hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Autobahn A 20 und der Bergstraße als mögliche Lärmquellen auf das Plangebiet einwirkt.

Die von der Autobahn A 20 auf die Bebauung an der Bergstraße einwirkenden Immissionen wurden im Rahmen des damaligen Planfeststellungsverfahrens geprüft. Grundlage bildet dabei die 16.BImSchV, bei dem ein Richtwert von 49 dB(A) nachts zu berücksichtigen war. Aufgrund der Entfernung zur Autobahn von ca. 1300 m wurden für die bereits vorhandene Wohnbebauung keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm zu beachten.

Auf der Grundlage der EG-Umgebungslärmrichtlinie wurden im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG Lärmkarten für die Bundesautobahnen (A 20 und A 14) erstellt. Für das Plangebiet sind die Immissionen der Autobahn A 20 näher zu betrachten.

Aus den Lärmkarten vom Juni 2012 mit Verkehrszahlen von 2010 (DTV 25.375 Kfz/24h) ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die gesamte Stadt Neukloster, somit auch für das Plangebiet, tags und nachts nicht überschritten werden. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird bereits in einer Entfernung von etwa 550 m zum Plangebiet eingehalten.

Im Ergebnis der Auswertung der Lärmkarten und der vorliegenden Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde zum Entwurf des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass auch bei einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Autobahn A 20 die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet eingehalten werden. Die überschlägige Schallimmissionsermittlung ergibt selbst bei Zahlen von über 40.000 Kfz/24 h einen Nachtwert von unter 45 dB(A) für das Plangebiet.

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

Geruchsimmissionen

In der immissionsschutzrechtlichen Umgebung des Plangebietes befindet sich die Deponie Nevern, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) nach BImSchG genehmigt bzw. dem StALU angezeigt wurde. Die Deponie Nevern liegt in einer Entfernung von etwa 200 m zum Plangebiet. Der Deponiebetrieb ist beendet. Die Deponie ist geschlossen und der Deponiekörper wurde abgedeckt. Gemäß der Anordnung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (ehemals Staatliches Amt für Umwelt und Natur) von Juni 1996 zur Rekultivierung, Sicherung der Nachsorge der ehemaligen Siedlungsabfalldeponie „Nevern“ wurde ein Kontroll- und Überwachungsprogramm festgelegt, das jährlich durchzuführen ist. Damit wird sichergestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen von Boden, Wasser oder Luft frühzeitig erkannt werden. Für das Plangebiet sind daher keine Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

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

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden somit im Plangebiet beachtet.

8. Sonstiges

Unter Beachtung des Klimaschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mind. 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013




Der Bürgermeister