



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016

Satzung der Stadt Neukloster

über den Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnbebauung zwischen Gartenstraße und Blumenstraße"

gelegen nordöstlich der Bergstraße und nordwestlich der Feldstraße,
begrenzt im Südosten und Südwesten durch die geplante Wohnbebauung innerhalb
des Bebauungsplanes Nr. 35 sowie die Wohnbebauung am Weißdornweg (Bebauungsplan Nr. 32), im Nordwesten durch Wiesen- und Weideflächen und
im Nordosten durch die Wohnbebauung an der Blumenstraße

Satzungsbeschluss

Begründung

03.04.2017

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.5 Flächenbilanz	13
3. Ver- und Entsorgung	13
4. Bodenordnende Maßnahmen	16
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	16
6. Umweltbelange	16
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	16
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	17
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung	18
6.4 Erfassung des Baumbestandes	24
6.5 Wasserrechtliche Aussagen	24
6.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	25
6.7 Planwirkungen	26
6.8 Grünordnerische Festsetzungen	27
7. Immissionsschutz	29
8. Sonstiges	30

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnbebauung zwischen Gartenstraße und Blumenstraße“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen weiteren und damit den letzten Abschnitt im Bereich der Kleingartenanlage Nord im Nordwesten von Neukloster planungsrechtlich zur Entwicklung eines Wohngebietes vorzubereiten. Die Stadt Neukloster hat in den vergangenen Jahren für die angrenzenden Flächen die Bebauungspläne Nr. 28, Nr. 29, Nr. 32 und Nr. 35 sowie auf den Flächen der ehemaligen Getreidewirtschaft den Bebauungsplan Nr. 37 aufgestellt.

Bis auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 sind die Baugrundstücke innerhalb der o.g. Bebauungspläne bereits fast vollständig vermarktet. Die verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden hergestellt. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 sind zu etwa 50 % bereits verkauft. Im gesamten Stadtbereich von Neukloster stehen langfristig keine anderen nennenswerten Flächen mehr für die Wohnbebauung zur Verfügung. Aufgrund der stetigen Nachfrage nach Wohnbauland ist der weitere Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert. Die Stadt beginnt mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 im Jahr 2016, um auch künftig auf die anhaltende Nachfrage reagieren zu können. Sofern im Jahr 2017 die Erschließung erfolgt, könnten hier ab dem Jahr 2018 Grundstücke für den Eigenheimbau angeboten werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits baulich genutzt wurden bzw. teilweise als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind. Im nordwestlichen Bereich ist eine kleine Fläche, die sich aktuell als Wiesenfläche darstellt, für eine Wohnbebauung vorgesehen. Es handelt sich um eine Fläche von etwa 38 m Tiefe außerhalb der Kleingärten, die zur Arrondierung und somit zur Nachverdichtung für eine Wohnbebauung vorgesehen werden.

Die zulässige Grundfläche der Bebauungspläne Nr. 28, Nr. 29, Nr. 32, Nr. 35, Nr. 36 und Nr. 39, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, bleibt mit insgesamt etwa 17.000 m² unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gel-

ten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Neukloster und umfasst eine Fläche der Kleingartenanlage Nord mit einer Größe von etwa 4,2 ha.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Bergstraße und nordwestlich der Feldstraße. Es wird begrenzt im Südosten und Südwesten durch die geplante Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 sowie die Wohnbebauung am Weißdornweg (Bebauungsplan Nr. 32), im Nordwesten durch Wiesen- und Weideflächen und im Nordosten durch die Wohnbebauung an der Blumenstraße. Es umfasst die Flurstücke 20/20 (teilw.), 20/41 (teilw.) und 20/52 (teilw.) der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.02.1998 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung zwischen Feldstraße und Bergstraße sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies entspricht der langfristigen Entwicklungsabsicht der Stadt, die davon ausgeht, die Kleingartenanlage über mehrere Entwicklungsschritte in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Der Bebauungsplan Nr. 39 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. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

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

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2016), der Lage- und Höhenplan erstellt durch das Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Wismar von Dezember 2013, ergänzt im Februar 2016 sowie eigene Erhebungen.

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

Die Umwidmung innerörtlicher bereits bzw. ehemals bebauter Flächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen und entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Durch die Umnutzung der Flächen der ehemaligen Kleingärten werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Die Planung trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (vgl. Punkt 4.1 (2) und (5) RREP WM).

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neukloster. Es schließt nördlich an die geplante Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 35) an. Östlich grenzen die Wohngebiete der Bergstraße sowie der Gartenstraße und „Am Wallnussbaum“ an. Weitere Bauabschnitte für eine Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 am „Weißdornweg“ (westlich des Plangebietes), des Bebauungsplanes Nr. 29 (westlich des Plangebietes) sowie des Bebauungsplanes Nr. 28 am „Robinienweg“ (südöstlich des Plangebietes) vorbereitet. Die Erschließungsstraßen innerhalb dieser Bereiche wurden in jüngster Vergangenheit hergestellt und die Grundstücke sind bereits zahlreich bebaut.



Wohnbebauung in der Straße „Am Wallnussbaum“ und im Robinienweg

Die Flächen des Plangebietes selbst sind durch die Nutzung der vorhandenen Kleingärten der Kleingartenanlage Nord geprägt. In den bestehenden Kleingartenparzellen befinden sich Gartenlauben sowie Geräteschuppen. Die Freiflächen werden als Zier- oder Nutzgarten genutzt. Die Kleingärten werden über unbefestigte Wege fußläufig erschlossen. Diese sind an die vorhandenen Straßen (Bergstraße, Gartenstraße, „Am Wallnussbaum“, Robinienweg) angebunden.

Im südlichen Plangebiet ist ein Teich vorhanden, in dem sich Regenwasser sammelt. Dieser ist mit einem Überlauf in die zentrale Regenwasserleitung in der Straße „Am Wallnussbaum“ ausgestattet. Dieser Teich wurde künstlich im Rahmen der Kleingartennutzung angelegt.

Auf den südwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35) wurden Kleingärten bereits aufgegeben. Die Flächen wurden beräumt und für die künftige Wohnbebauung vorbereitet. Die Erschließungsanlagen wurden bereits hergestellt.

Auf der nordwestlich der Kleingärten gelegenen Fläche ist eine Wiese mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen vorhanden.



Blick in die Kleingärten



Wiesenflächen im Norden des Plangebietes



Teich im Süden des Plangebietes

Im Nordosten, außerhalb des Plangebietes, grenzen Reihenhäuser mit kleinen Grundstücksflächen an. Teilweise werden durch die Eigentümer der Reihenhäuser Kleingartenflächen als zusätzliche Grundstücksfläche genutzt. Weiter südlich dieser Reihenhausbauung stehen drei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohneinheiten.



Mehrfamilienhäuser in der Blumenstraße



Reihenhäuser in der Blumenstraße mit den rückwärtigen Gartenflächen

Die Umgebung im südlichen bzw. westlichen Anschluss an das Plangebiet wird durch vorhandene sowie geplante Einfamilienhäuser geprägt. Die Wohngebäude entlang der Gartenstraße aus den 1970er Jahren sind eingeschossig mit Satteldä-

Durch zwei kleinere öffentliche Parkplatzflächen können Besucherstellplätze bereitgestellt werden.

Das Konzept berücksichtigt insgesamt etwa 35 Wohngrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen etwa 550 m² bis etwa 700 m². Die neuen Baugrundstücke können überwiegend direkt über die künftigen Planstraßen angebunden werden.

Für die vorhandenen Reihenhäuser in der Blumenstraße sind im vorliegenden Konzept größere rückwärtige Gartenflächen vorgesehen, die bereits in der heutigen Kleingartenanlage genutzt werden. Eine Neubebauung ist an dieser Stelle auch aufgrund des anstehenden schlechten Baugrundes nur eingeschränkt möglich.

Für eine attraktive Freiraumgestaltung des gesamten Wohngebietes im Norden der Stadt wird die südwestlich angrenzende Grünfläche (im Bebauungsplan Nr. 35) mit dem zentral gelegenen öffentlichen Spielplatz von der Gartenstraße nach Norden weitergeführt und mündet in die naturbelassenen Wiesen- und Gehölzflächen. Fußwegeverbindungen innerhalb der nördlichen Grünflächen, die auch schon im Bestand durch Pfade vorhandenen sind; dienen der Anbindung in die Umgebung. Zum östlich gelegenen Wohngebiet in der Blumenstraße ist ein Havarieweg vorgesehen, der gleichzeitig als Geh- und Radweg genutzt werden soll.

Die Flächen des künstlich angelegten Teiches sowie angrenzende Flächen werden innerhalb einer öffentlichen Grünfläche beachtet. Eine Bebauung ist hier aufgrund des Baugrundes nicht möglich.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Aufgrund der relativ lockeren Bebauung in der Umgebung und der Lage des Wohngebietes am Ortsrand werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine ausschließlich offene Bauweise festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Als höchstzulässige Geschosszahl wird ein Vollgeschoss für die südöstlich gelegenen Bereiche festgesetzt. Dachneigungen sind mit mindestens 20° zulässig. Diese Flächen grenzen direkt an die Bebauung in der Straße „Am Wallnussbaum“. Die Bebauung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 ebenfalls mit maximal einem Vollgeschoss geregelt.

Innerhalb des übrigen Plangebietes können Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen. Somit besteht die Möglichkeit, auch moderne Bauformen in zeitgenössischer Architektur zu errichten. Eine gewisse Einheitlichkeit in der Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m und die Regelungen zu den zulässigen Dachneigungen in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse erreicht. Bei einem Vollgeschoss beträgt die Dachneigung mindes-

tens 35° und bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 20°. Mit diesen Festsetzungen sollen zu große Höhenunterschiede zwischen ein- und zweigeschossigen Häusern vermieden werden.

Die Firsthöhe ist hierbei gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

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

Für das Erdgeschoss der Wohngebäude gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände.

Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der künftig vom Hauptgebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Um zu große Höhenunterschiede innerhalb der Bebauung zu vermeiden, sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nur bis zu einem Ausmaß von 0,75 m zulässig. Erdwälle sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet. Die Veränderung von Geländehöhen wird u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich.

Die vorgeschlagenen Grundstückspartellen besitzen Größen zwischen etwa 550 bis 700 m². Die Stadt möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher wurden Mindestgrundstücksgrößen von 550 m² für Einzelhäuser und 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung. Des Weiteren werden mit dieser Festsetzung auch gestalterische Ziele verfolgt. Bei einer Belegung einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten werden die Gebäudekörper voraussichtlich größer ausfallen. Es entsteht außerdem ein höherer Bedarf an Stellplätzen, so dass ein höherer Bedarf an Flächen für Nebenanlagen entsteht. Die Stadt möchte auch aufgrund der Beachtung der Umweltbelange eine höhere Verdichtung vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abstände der Baugrenzen zu den Planstraßen betragen grundsätzlich 3,0 m.

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

Der oben definierte Vorgartenbereich betrifft nur ein jeweiliges Baugrundstück. Auch die Hauptgebäudeflucht und deren seitliche Verlängerung beziehen sich nur auf das jeweilige Grundstück. Die Festsetzung dient dazu, Garagen und sonstige Nebengebäude vor dieser straßenseitigen Hauptgebäudefassade auszuschließen. Es sollen

also keine Garagen o.ä. Bauten, deren Gestaltung zum Teil minderwertig sein kann, im Vorgarten errichtet werden. Der Vorgartenbereich umfasst mindestens den Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze. Sofern das Hauptgebäude weiter hinter der Baugrenze errichtet wird, müssen auch Garagen und Nebengebäude mit zurückweichen, und entsprechend größer wird der Vorgartenbereich. Ein „Verspringen“ der Vorgärten innerhalb eines Straßenzuges ist somit möglich. Die Festsetzung dient der Gestaltung und dem Erhalt eines attraktiven Ortsbildes. Städtebauliches Ziel ist es, das die Hauptgebäude im Straßenraum optisch dominieren und nicht die Nebengebäude.

Vorbauten wie Kapitängiebel zählen nicht zur Hauptgebäudeflucht, sondern es zählt die Flucht der überwiegenden Fassaden- und Dachflächen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten, die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sowie von Luftwärmepumpen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Errichtung von Lüftungs- und Klimaanlageanlagen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

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

Des Weiteren wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Rauchgasimmissionen die Errichtung von Sekundärheizungen (Kamin) mit einer Schornsteinhöhe von mindestens 7,0 m geregelt.

Im nördlichen Bereich des Gebietes WA 1 sind Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig; davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen. Mit dieser Festsetzung werden die Belange zur Erreichbarkeit von Flächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr beachtet. Diese Flächen liegen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Erreichbarkeit müsste sonst über Feuerwehrezufahrten gesichert werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich keine wesentlichen Änderungen für die Satzung des Bebauungsplanes ergeben. Nachfolgende Inhalte wurden in den Planunterlagen berücksichtigt:

Zu Sicherung der verkehrlichen Erschließung der beiden nördlich gelegenen Grundstücke wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Ebenfalls für die beiden nördlichen Grundstücke wird bestimmt, dass hinter der nördlichen Baugrenze keine baulichen Anlagen, ausgenommen davon Zäune, errichtet werden dürfen. Damit werden die Belange der Erreichbarkeit von Flächen für die Feuerwehr beachtet.

Aufgrund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Regelung des Ausschlusses von Gas- und Ölbehältern hat der Bauausschuss über die Regelung von anderen Nebenanlagen diskutiert. Es wurden seitens der Stadtvertretung weitere Festsetzungen zur Regelung von Nebenanlagen getroffen. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen der Nachbarschaft werden der Ausschluss von Luftwärmepumpen und die zulässige Errichtung von Lüftungs- und Klimaanlage mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze aufgenommen. Des Weiteren wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Rauchgasimmissionen die Errichtung von Sekundärheizungen (Kamin) mit einer Schornsteinhöhe von mindestens 7,0 m festgesetzt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt an der Straßenseite 1,20 m. Zypressengewächse sind nichteinheimische Pflanzen und daher für die Gestaltung von Hecken nicht zulässig. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Bezüglich der Material- oder Farbwahl für Dächer und Fassaden erlässt die Stadt keine engen Vorschriften, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen und auch moderne Bauformen zuzulassen. Demnach sind z.B. auch begrünte Dächer möglich und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, um alternative Energieträger zu unterstützen.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an bestehende Verkehrsachsen. Die Straße „Am Wallnussbaum“ sowie der Robinienweg innerhalb des südöstlich angrenzenden Baugebietes sind realisiert. Die Anbindung in Richtung Südwesten wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 29 und Nr. 35 planungsrechtlich geregelt. Die Herstellung der Planstraßen (Ahornweg) mit Anbindung an die Bergstraße ist abgeschlossen.

Über die neue Erschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 39, die zum einen im Südosten an den Robinienweg und zum anderen im Südwesten an den Ahornweg anbindet, werden die Grundstücke verkehrlich erschlossen.

Der überwiegende Anteil der künftigen Baugrundstücke wird direkt über die öffentlichen Straßen erschlossen. Nur für zwei nördlich gelegene Baugrundstücke wird die Herstellung eines privaten Stichweges, der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt ist, notwendig. Die verkehrliche Anbindung des künftigen südlichsten Grundstückes im Gebiet WA 2 erfolgt über den Ahornweg, der im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 35 ausgebaut wurde.

Die großzügig angelegte Planstraße A ist in einer Breite von insgesamt 10,00 m festgesetzt. Die Ausbauquerschnitte sind entsprechend der bereits hergestellten angrenzenden Straßen vorgesehen.

In Weiterführung des Ahornweges soll sich das Straßenprofil aus einer gemeinsamen Fahrbahn für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrern in einer Breite von 5,00 und beidseitigen Grünstreifen mit Einzelbäumen von je 2,50 m zusammensetzen. In den übrigen Abschnitten der Planstraße A ist für die Fahrbahn ein Ausbau von 6,0 m beabsichtigt. In den angrenzenden 2,0 m breiten Grünstreifen sollen ebenfalls Einzelbäume angepflanzt werden. Mit den geplanten Ausbaubreiten der Fahrbahn ist der Begegnungsfall von Pkw und Lkw berücksichtigt: Im Bereich des 6,0 m breiten Fahrbahnausbaus können öffentliche Parkflächen in Parallelaufstellung integriert werden.

Für die Planstraße B ist eine Verkehrsfläche als Einbahnstraße in einer Breite von insgesamt 5,0 m festgesetzt. Die empfohlene Mischverkehrsfläche von 3,55 m wird von beidseitigen Bankettbereichen mit 0,75 m sowie 0,70 m begrenzt.

In Richtung des Wohngebietes in der Blumenstraße wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche als Havarieweg sowie als Geh- und Radweg berücksichtigt. Diese ist in einer Breite von 6,0 m festgesetzt, um im Havariefall eine Zu- und Abfahrt vom Wohngebiet in der Blumenstraße zu ermöglichen. Die Nutzung als Geh- und Radweg ist generell zulässig. Eine ständige Befahrung durch Kraftfahrzeuge wird künftig durch die Errichtung von Pollern ausgeschlossen.

Die dargestellten Ausbauprofile der Planstraßen haben empfehlenden Charakter und werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Planstraßen wird zur Erteilung der Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vorgelegt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Öffentliche Besucherparkplätze sollen innerhalb der Planstraßen sowie auf den festgesetzten Flächen im Nordosten und Südwesten angeboten werden, die über die Planstraße angefahren werden können.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 beträgt rund 4,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung		Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete		22.900
WA 1	18.900 m ²	
WA 2	4.000 m ²	
Grünfläche		12.890
Park, öffentlich	1.500 m ²	
Siedlungsgrün, öffentlich	660 m ²	
Zäsurgrün, öffentlich	550 m ²	
naturnahe Grünfläche, öffentlich	8.920 m ²	
Reihenhausgarten, privat	1.260 m ²	
Straßenverkehrsfläche		5.860
Planstraße A	5.040 m ²	
Planstraße B	510 m ²	
Parkfläche	160 m ²	
Geh-/Radweg und Havarietrasse	150 m ²	
Σ Plangebiet		41.650

3. Ver- und Entsorgung

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

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

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt.

Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich des Robinienweges und des Ahornweges.

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

Die Stadt Neukloster hat sich aktuell im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich mit der Löschwassersicherung in der Stadt beschäftigt. Die Bereitstellung von Löschwasser soll über die vorhandenen Unterflurhydranten in der Bergstraße, im Ahornweg sowie im Bereich des angrenzenden Wohngebietes „Am Wallnussbaum“ erfolgen. Entsprechend den technischen Vorordnungen und Normen, ist das Löschwasser im Umkreis von 300 m zum zu schützenden Objekt bereitzustellen. Die entsprechende vertragliche Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz wird zwischen der Stadt Neukloster und dem Zweckverband abgeschlossen.

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

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasserkanäle sind im Robinienweg sowie im Ahornweg vorhanden. Die neuen Leitungen werden an vorhandene Anlagen angebunden. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Neukloster geleitet. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Eine Erweiterung des Leitungssystems ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Zweckverband abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte aufgrund des Ressourcenschutzes auf den privaten Grundstückspartellen zur Versickerung gebracht und auch für Bewässerungszwecke genutzt werden. Laut einem Bodengutachten von 1996 liegt das Plangebiet in einem Bereich z.T. mit bindigen Böden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch die Erschließungsplanung erstellt. Aufgrund der aktuellen Ergebnisse dieser Erschließungsplanung ist die Ableitung des Niederschlagswassers wie folgt vorgesehen:

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet sowohl der öffentlichen Straßen als auch der privaten Baugrundstücke erfolgt über zentrale Leitungen in Richtung Robinienweg. Die Leitung im Robinienweg ist hierfür ausreichend dimensioniert. Bereits im Rahmen der Erschließungsplanung für die angrenzenden Baugebiete

wurden die Leitungen so dimensioniert, dass die Anbindung und somit die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem gesamten Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage möglich ist.

Die Vorflut für dieses Leitungssystem ist die Niederung vor dem Hopfenbach im Bereich Feldstraße/Am Druschplatz. Die Einleitung erfolgt nicht direkt in den Hopfenbach, sondern über einen vorhandenen Zufluss zum Hopfenbach. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in diesen Zufluss wird ein wirksamer Sandfangschacht eingebaut. Der Hopfenbach liegt innerhalb einer ausgedehnten Feuchtfläche, die als Retentionsfläche dient. Bei sehr hohen Wasserständen des Hopfenbaches wird diese Fläche überflutet.

Der zuständige Wasser- und Bodenverband hat mitgeteilt, dass gegen die Realisierung der Planung und damit auch zur geplanten Ableitung des Niederschlagswassers in den Hopfenbach keine Einwände bestehen. Sofern künftig erkennbar ist, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Hopfenbaches nicht ausreichend ist, müssen mit der Stadt Lösungen zur Erhöhung des Abflussvermögens bzw. der Rückhalts gefunden werden.

Ein Entwässerungsplan als Gesamtkonzept für den Bereich nördlich der Feldstraße, der auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 39 einschließt, ist in Bearbeitung.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in den angrenzenden öffentlichen Straßen verlegt sind.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind gegeben.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraßen A und B mit der Anbindung an den Robinienweg und den Ahornweg sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Die Abfallbehälter der beiden nördlich gelegenen Grundstücke, die über einen privaten Stichweg angebunden werden, sind durch die künftigen Eigentümer an der Planstraße A am Tage der Abholung bereit zu stellen.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.

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

Hinweise

Eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Erschließung zu beachten.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

Durch die Planung werden Kleingartenparzellen berührt. Bezüglich der Realisierung der Umnutzung der Kleingärten führt die Stadt Neukloster Gespräche mit dem Kleingartenverein. Die Kleingärtner werden durch die Stadt entschädigt, können auf leerstehende Parzellen in anderen Gartengebieten ausweichen oder geben ihre Gärten auf.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

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

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche der Bebauungspläne Nr. 28, Nr. 29, Nr. 32, Nr. 35, Nr. 36 und Nr. 39, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, bleibt mit insgesamt etwa 17.000 m² unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Anforderung eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht notwendig. 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 verbalargumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes (WA) geschaffen. Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden im Plangebiet auch Grünflächen wie beispielsweise Parkanlagen und Hausgärten festgesetzt.

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

Fachplanungen

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

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

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- **FFH/SPA-Gebiet Nr. DE 2136-302 „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“** (ca. 1.800 m – südöstlich des Plangebietes),
- **Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. L2a1 „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“** (ca. 220 m- südöstlich des Plangebietes),
- **Naturpark „Sternberger Seenland“** (flächenmäßige Überdeckung mit LSG),
- **Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 277 „Trollblumenwiese Neukloster“** (ca. 380 m nordwestlich des Plangebietes).

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

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sowie im planungsrelevanten Umfeld sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

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

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

Relevanzprüfung

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

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

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

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

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

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

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

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

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

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

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

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

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

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

Brut- und Rastvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze. Außerdem entstehen neue Lebensräume für die Artengruppe Brutvögel innerhalb der neu zu schaffenden Grünflächen.

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

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des besiedelten Bereiches der Stadt Neukloster sind keine Beeinträchtigungen von Rastvögeln zu erwarten.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden.

Typische Habitatmerkmale der Zauneidechse wie grabbare, südexponierte Flächen mit lückiger Vegetationsdecke sind ebenso nicht vorhanden. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird somit ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die Vorhaben der vorliegenden Planung kommt es im Zuge der Realisierung nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen dieser Artengruppe. Durch die neu entstehenden Hausgartenbereiche werden der jetzigen Kleingartenanlage vergleichbare Strukturen geschaffen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Amphibien

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein kleiner, künstlich angelegter Teich und somit potentiell ein Habitatbestandteil für die Artengruppe Amphibien. Dieser Teich befindet sich in einem anthropogen überformten Bereich. In der Vergangenheit wurden bereits die angrenzenden Bereiche mit Wohnbebauung überplant.

Zum Zeitpunkt der Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2016 ist das Gewässer als eutrophiert zu charakterisieren. Die Ufer sind verhältnismäßig steil und stark mit Gräsern bewachsen.

Es sind im Rahmen der hier betrachteten Bebauungsplanung keine Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Kleingewässer geplant. Der Teich wird in eine Grünfläche integriert. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Die entstehenden

Gärten im Zusammenhang mit der Einfamilienhausbebauung sind den Habitatstrukturen der bestehenden Kleingärten vergleichbar.

Aufgrund der angrenzenden baulichen Strukturen und anthropogenen Vorbelastungen kann von keiner dauerhaften Population von Amphibien im betroffenen Kleingewässer ausgegangen werden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Fische

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

Schmetterlinge

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein künstliches Kleingewässer. Die Bereiche um die Gewässer werden künftig als Grünflächen ausgebildet. Mit der hier betrachteten Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Gewässers. Aufgrund der Gewässerausprägung kann ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Die geschützten Libellenarten leben zumeist an Fließgewässern. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Aufgrund der Lage der planungsrelevanten Bereiche im Siedlungsraum sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäudeabbruch

Im Zuge der Baufeldfreimachung sind in den Kleingärten kleinere Gebäude (Lauben, Schuppen, Abstellbauten etc.) zu entfernen. Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei einem Gebäuderückbau/ Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und März erfolgt.

➤ Beseitigung von Bäumen

In den Kleingärten sind teilweise Bäume zu entfernen. Es handelt sich um Obstbäume und teilweise auch um nicht einheimische Koniferen-Arten. In der näheren Umgebung ist Wohnbebauung vorhanden. Die dazugehörigen Gartenbereiche bieten eine ähnliche Funktion.

Im hier betrachteten Bebauungsplan werden zwei zu pflanzende Laub- oder Obstgehölze pro Garten festgelegt, die auch im Plangebiet selbst wieder ähnliche Strukturen herstellen. Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

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

Die Beseitigung von Siedlungsgehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes ist im südlich Bereich ein künstliches Kleingewässer vorhanden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Maßnahmen für dieses geplant. Dementsprechend ergeben sich keine Auswirkungen auf potentielle Artengruppen wie Amphibien.

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der Wohnbebauung gehen Habitats in geringem Maße verloren. Der Anteil der Bebauung und der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes erhöht sich. Dennoch werden in den Gartenbereichen wieder Grünstrukturen entstehen, die mit den aktuellen Gegebenheiten der Kleingartenanlage vergleichbar sind. Weitere Grünstrukturen entstehen durch verschiedene Parkanlagen bzw. werden erhalten.

Das Gebiet stellt sich derzeit schon als anthropogen stark vorgeprägt dar, so dass bereits aktuell nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist. Für diese Arten bleiben die Habitatfunktionen bei einer Realisierung von möglichen Bauvorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang, innerhalb des Plangebietes oder in angrenzenden Bereichen, erfüllt. Auf notwendige zeitliche Begrenzungen für Abrissarbeiten usw. wurde bereits verwiesen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenbeschränkungen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf, welche für die relevanten Artengruppen nicht von Bedeutung sind.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden entsprechend in die Festsetzungen bzw. Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

Teil B -Text – Festsetzungen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Hinweise:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Der aktuelle Baumbestand im Untersuchungsgebiet zeichnet sich zum einen durch standortfremde Ziergehölze und zum anderen durch Obstbäume mit geringen Stammumfängen aus.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu keinem Verlusten von Bäumen, die durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Bäume in Kleingärten sind nicht von diesen Bestimmungen betroffen.

Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Bäumen liegen mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 39 nicht vor.

6.5 Wasserrechtliche Aussagen

Als wasserrahmenrichtlinienrelevantes Gewässer ist der Hopfenbach zu betrachten. Der Hopfenbach ist der Flussgebietseinheit Warnow/Peene zu zuordnen.

Mit der Umsetzung des hier betrachteten Bebauungsplanes erfolgen keine direkten Maßnahmen an dem betroffenen Oberflächenwasserkörper. Der Hopfenbach befindet sich in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Generell gelten für die Schaffung bzw. Erweiterung eines Wohngebietes folgende Wirkfaktoren für das Gewässer:

Wirkfaktor	Auswirkung	potenziell betroffene Qualitätskomponente (QK)
Zunahme Versiegelung	Veränderung Kleinklima und lokaler Wasserhaushalt	biologische QK physikalisch / chem. QK
Zunahme Verkehr	Veränderung Kleinklima	biologische QK
Zunahme Schallemissionen	Verlärmung	biologische QK
Zunahme Lichtemissionen	Lichtverschmutzung	biologische QK
Zunahme Emission Luftschadstoffe	Disposition von Luftschadstoffen	physikalisch / chemische QK
Einleitung von Niederschlagswasser	Veränderung lokaler Wasserhaushalt	hydromorpholog. QK biologische QK physikalisch / chemische QK
bauzeitliche Beeinträchtigungen	temporär	alle OK

Tab.: Wirkfaktoren und Auswirkungen

Bis auf die Einleitung von Niederschlagswasser in den Oberflächenwasserkörper werden die ermittelten Wirkfaktoren hinsichtlich der Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten u. a. aufgrund der Entfernung zum Fließgewässer als von untergeordneter Bedeutung eingestuft.

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet sowohl der öffentlichen Straßen als auch der privaten Baugrundstücke erfolgt in Richtung Robinienweg. Bereits

im Rahmen der Erschließungsplanung für die angrenzenden Baugebiete wurden die Leitungen so dimensioniert, dass die Anbindung und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem gesamten Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage möglich ist. Die Vorflut für dieses Leitungssystem ist die Niederung vor dem Hopfenbach im Bereich Feldstraße/Am Druschplatz. Die Einleitung erfolgt nicht direkt in den Hopfenbach, sondern über einen vorhandenen Zufluss zum Hopfenbach. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in diesen Zufluss wird ein wirksamer Sandfangschacht eingebaut. Der Hopfenbach liegt innerhalb einer ausgedehnten Feuchtfläche, die als Retentionsfläche dient. Bei sehr hohen Wasserständen des Hopfenbaches wird diese Fläche überflutet.

Ein Entwässerungsplan als Gesamtkonzept für den Bereich nördlich der Feldstraße, der auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 39 einschließt, ist in Bearbeitung. Aus Sicht der Stadt können die Belange einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers gesichert werden.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers wird im Bebauungsplan eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ausgeschlossen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Damit kann auch gewährleistet werden, dass keine Beeinträchtigungen der Qualität des Gewässers erfolgen.

Laut der Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow“ zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände gegenüber der Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der dargestellten Maßnahmen und der zu erwartenden Einleitungen durch die Erweiterung der Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass keine Verschlechterung des ökologischen Zustandes/ Potential des Oberflächenwasserkörpers vorliegt (Verschlechterungsverbot). Eine Verschlechterung des chemischen Zustandes aufgrund der geplanten Einleitung ist nicht zu erwarten.

Das Vorhaben verhindert ebenso nicht Maßnahmen gemäß der Bewirtschaftungsvorplanung (Verbesserungsgebot). Schlussfolgernd liegt eine Vereinbarkeit des Vorhabens bezüglich der Wasserrahmenrichtlinie vor.

6.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Das Plangebiet liegt am nördlichen bzw. nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Neukloster. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich bewaldete Bereiche. Es überwiegen heimische Laubgehölze (WXS). Nordöstlich gelegen sind Grünlandflächen (GIM).

In den übrigen Bereichen schließen sich bebaute und geplante Wohnbauflächen (OER) an das Plangebiet an.

Im Nord- bzw. Nordosten des Plangebietes befinden sich Gehölzbereiche, in welchen heimische Laubgehölze dominieren. Aufgrund der Lage im direkten Siedlungszusammenhang werden diese als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) aufgenommen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich Gärten (PGZ), welche den benachbarten Reihenhäusern zugeordnet werden.

Im Süden des Plangebietes ist ein Kleingewässer vorhanden. Es handelt sich hierbei um einen künstlich angelegten Teich (SYZ).

Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind maßgeblich durch die dort vorhandene Kleingartenanlage geprägt. Neben bereits einigen brachliegenden Gärten werden die übrigen Gärten noch bewirtschaftet. Der Bereich wird als „Strukturarme Kleingartenanlage“ (PKA) aufgenommen. Bei den genutzten Kleingärten handelt es sich um Bereiche mit Zierrasen, Gemüsebeeten, Ziersträuchern und einzelnen Obstbäumen sowie typische Lauben oder Schuppengebäude. Die Abgrenzung der Kleingärten erfolgt zumeist durch Drahtgeflechtzäune. An den Erschließungswegen der Gartenparzellen dominieren geschnittene Ligusterhecken.

6.7 Planwirkungen

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

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt eine Neuordnung der städtebaulichen Situation. Der hier betrachtete Bebauungsplan gliedert sich an die bereits teilweise entwickelten südöstlich/-westlich gelegenen Wohngebiete an.

Mit der Planung werden auch die grünordnerischen Verhältnisse neu strukturiert. Dies geschieht durch die Festsetzung von Bäumen entlang der Verkehrsachsen sowie innerhalb der privaten Hausgärten. Im Nord- bzw. nordwestlichen Teil des Plangebietes werden vorhandene Grünstrukturen erhalten.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu

werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zur Neuanpflanzungen von überwiegend heimischen Gehölzen berücksichtigt.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes lassen sich nur im nördlichen und östlichen Teil Grünstrukturen sinnvoll erhalten. Diese bilden einen Übergang zur freien Landschaft.

Im östlichen Teil sind Gartenbereiche vorhanden, die den angrenzenden Reihenhäusern zugeordnet werden und als Hausgartenbereiche vorhanden bleiben.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind derzeit als Kleingärten geprägt. Diese werden vollständig überplant.

Unter Hinzunahme von geeigneten Maßnahmen soll neben der Eingriffsminimierung auch das Ortsbild positiv beeinflusst und aufgewertet werden. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biototypen kann somit gleichzeitig kompensiert werden.

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen werden in den Gartenbereichen Biotopstrukturen geschaffen, welche mit der aktuellen Ausstattung der Kleingärten vergleichbar sind. Biotopstrukturen werden im ausreichenden Maße erhalten oder neu geschaffen, um artenschutzrechtlich relevanten Belangen entgegenzuwirken. Es werden Grünstrukturen wie Hecken oder Wiesenflächen geschaffen bzw. erhalten, welche für die Artengruppen Brutvögel oder Amphibien/Reptilien von Bedeutung sind.

Die Möglichkeit einen geringen Anteil an nicht heimischen Gehölzen im Parkbereich zu verwenden, soll dem Park einen gewissen repräsentativen Charakter verleihen. Es bieten sich so mehr Variationsmöglichkeiten in Bezug auf Größen/ Höhen sowie Farbe und Formauswahl. Da innerhalb der Parkanlagen auch Spielflächen geschaffen werden sollen, wurden die Giftpflanzen, welche für Kinderspielplätze verboten sind, für die gesamte Parkanlage ausgeschlossen.

Die Bäume entlang der Verkehrsachsen gliedern den Straßenraum. Die Planstraße A verlängert den vorhandenen Robinienweg und so soll auch die Baumpflanzung in gleicher Weise weitergeführt werden. Ähnliches gilt für die Weiterführung des Ahornweges aus westlicher Richtung.

Übernahme für den Teil B – Text:

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reihenhausgärten“ ist die vorhandene Nutzung als Hausgarten dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die Herstellung von teilversiegelten Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise ist bis zu einer maximalen Größe von 20 m² zulässig.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Park“ ist parkartig zu gestalten. In dieser Parkanlage ist die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen zulässig. Wege

und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Außerdem sind Spielflächen und das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind mindestens drei standortgerechte, einheimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für das Anlegen von Hecken und Strauchgruppen sind standortgerechte, einheimische Sträucher (3xv, 60-100 cm) zu verwenden. Die Strauchpflanzungen können zu einem Anteil von maximal 10% durch nicht heimische, standortgerechte Arten ergänzt werden. Innerhalb der Grünfläche „Parkanlage“ sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als unzulässig eingestuft wurden. Die sonstigen Flächen sind als Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ ist als extensive Wiesenfläche zu erhalten. Eine vollständige Verbuschung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ ist als extensive Wiesenfläche zu erhalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Fläche ist mindestens zweimal jährlich zu mähen. In der Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind mindestens 3 m breite Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.

Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Planstraße A sind mindestens 30 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind straßenweise folgende Arten zu verwenden: *Robinia pseudoacacia* ‚Umbraculifera‘ – Kugel-Robinie, *Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘-Chinesische Zierbirne oder *Prunus sargentii* ‚Rancho‘ – Zierkirsche.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

Alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Vorhandene Gebäude und Altanlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu

schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7. Immissionsschutz

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

Die Stadt Neukloster hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Autobahn A 20 sowie der angrenzenden Anliegerstraßen Berg-, Gartenstraße und des Robinienweges sowie künftig des Ahornweges als mögliche Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärm-Richtlinie des LUNG vom Juni 2012 zeigen auf, dass der durch die A 20 verursachte, nachts kritische Lärmwert - Isophone von 45 db(A) - etwa 450 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Tagsüber verläuft die für Allgemeine Wohngebiete relevante 55 dB(A) - Isophone etwa 650 m nordwestlich des Plangebietes. Demnach sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch die A 20 zu befürchten.

Auf der Berg- sowie der Gartenstraße und dem Robinien- sowie dem Ahornweg werden durch die Planung nur geringfügige zusätzliche Verkehre verursacht. Das Verkehrsaufkommen dieser Anliegerstraßen ist gering, so dass auch hier von keinen unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen auszugehen ist.

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

Die ehemalige Hausmülldeponie Nevern befindet sich nordwestlich des Plangebietes am Ortsrand von Neukloster. Die Anlage wurde auf Dauer geschlossen, abgedeckt und rekultiviert. Sie wird regelmäßig überwacht, so dass eine Gefährdungssituation ausgeschlossen werden kann.

Eine saisonal betriebene Getreidetrocknungsanlage im Nordosten von Neukloster liegt außerhalb des schädlichen Einflussbereichs des Bebauungsplanes Nr. 39. Die Baugenehmigung für die Errichtung eines neuen Trockners für die Getreidetrocknungsanlage wurde unter der Auflage erteilt, dass die Beurteilungspegel für Wohngebiete am vorhandenen, nächstgelegenen zu schützenden Objekt (Wohnhaus in der Blumenstraße, Flurstück 112/42) einzuhalten sind. Dieses nördlich gelegene Wohngebäude in der Blumenstraße liegt noch dichter an der Getreidetrocknungsanlage, als die künftig zulässigen Gebäude innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 39. Somit kann die Stadt davon ausgehen, dass für die geplante Bebauung keine unzulässigen Immissionen in Bezug auf die Getreidetrocknungsanlage bestehen.

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrechtlichen Umgebung sind keine Anlagen und Betriebe vorhanden, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für

Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg genehmigt bzw. die dem StALU angezeigt wurden.

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

8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

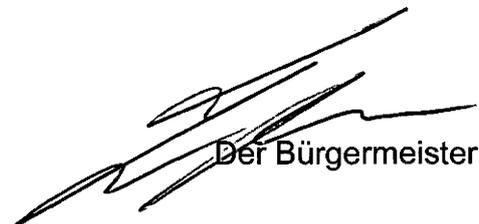
Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser 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 z.B. mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus errichtet werden.

Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

Stadt Neukloster, den 21.06.2017



Der Bürgermeister