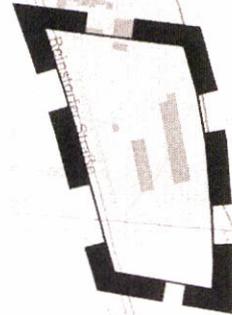


**Neukloster**



Neuklostersee

## **SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER** über den **Bebauungsplan Nr. 37** **„Wohngebiet am Neuklostersee“**

gelegen im Süden von Neukloster zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf und dem Neuklostersee, umfassend die Flurstücke 120/1, 120/2, 123, 124, 125 und 127 (teilw.) der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster

**Begründung**

**Satzungsbeschluss**

21.09.2015

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung.....	5
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>8</b>
2.1 Ausgangssituation.....	8
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	19
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	21
2.5 Flächenbilanz.....	22
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>23</b>
<b>4. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>26</b>
<b>5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>27</b>
<b>6. Immissionsschutz</b> .....	<b>27</b>
<b>7. Sonstiges</b> .....	<b>29</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b> .....	<b>30</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>30</b>
1.1 Allgemein.....	30
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	30
<b>2. Umweltprüfung</b> .....	<b>31</b>
2.1 Vorhaben und Planungsziel.....	31
2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	31
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>34</b>
3.1 Schutzgut „Mensch“.....	35
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.....	35
3.3 Schutzgut „Boden“.....	42
3.4 Schutzgut „Wasser“.....	43
3.5 Schutzgut „Luft und Klima“.....	43
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“.....	44
3.7 Schutzgut „Landschaft“.....	44
3.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	45
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	45

<b>4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand</b> .....	<b>46</b>
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	46
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	46
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	46
<b>5. Eingriffsregelung</b> .....	<b>47</b>
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	47
5.2 Eingriffsbilanzierung .....	47
5.3 Kompensationsmaßnahmen.....	55
<b>6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung</b> .....	<b>61</b>

**Anlage:**

Bestandplan – Biotop- und Nutzungstypenkartierung vom 17. Juli 2014; aktualisiert Juni 2015

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 12.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, die Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ städtebaulich neu zu ordnen und damit den städtebaulichen Missstand am südwestlichen Ortseingangsbereich von Neukloster zu beseitigen. Nach Abbruch der Altanlagen soll in der attraktiven Lage am Neuklostersee ein Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern entstehen.

Die Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ stehen seit Jahrzehnten leer. Die Gebäude waren dem Verfall ausgesetzt. Der Abbruch der baulichen Anlagen wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet und ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Auch die überwiegende Teil der bewachsenen Bereiche musste beseitigt werden, da diese mit Betonfundamenten durchsetzt waren.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in Neukloster hält kontinuierlich an. Auch aufgrund der attraktiven Lage Neuklosters am Neuklostersee ist der weitere Ausbau der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebietes wünschenswert.

Mit der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37 soll der südwestliche Ortsrand von Neukloster, der Ortseingang aus Richtung Nakenstorf bzw. auch aus Richtung Reinstorf, eine attraktive städtebauliche Gestaltung erfahren.

Östlich des Plangebietes verläuft die stillgelegte Bahntrasse zwischen Warin und Neukloster, so dass diesbezügliche Immissionen ausgeschlossen sind. Östlich des Bahndammes schließt sich an Wiesen- und Gehölzflächen der Neuklostersee an. Innerhalb dieser Flächen verläuft ein Wanderweg, der rund um den Neuklostersee führt. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine exponierte Lage zum Neuklostersee aus. Es besteht eine hervorragende Blickbeziehung zum Neuklostersee und auch zum Kloster der Stadt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde im Oktober/ November 2014 die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet wurde nach dem Vorentwurf überarbeitet. Nähere Ausführungen dazu sind unter Punkt 2.2 Bestandteil dieser Begründung.

Mit dem am 04.05.2015 gebilligten Entwurf wurde im Mai/ Juni 2015 die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Für die vorliegende Satzung haben sich nach Auswertung der Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen der Planung ergeben. Zusätzlich geforderte Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen wurden ergänzt. Zu beachtende Anregungen und Hinweise wurden abschließend behandelt und in die Planung eingearbeitet. Erläuterungen dazu sind ebenfalls unter Punkt 2.2 Bestandteil dieser Begründung.

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

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Neukloster.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 3,83 ha umfasst vor allem die Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ im Süden Neuklosters. Es liegt zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf und dem Neuklostersee.



Luftbild mit Geltungsbereich vor Abbruch der Altanlagen (Quelle: gaia.mv)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 120/1, 120/2, 123, 124, 125 und 127 (teilw.) der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster und wird begrenzt:

- im Norden durch die Flächen des ehemaligen KIB (Kraftfahrzeuginstandsetzungsbetrieb),
- im Osten durch die stillgelegte Bahntrasse,
- im Süden durch Waldflächen und die Grenze zur Gemeinde Zurow, Gemarkung Nakenstorf,
- im Westen durch das geschützte Biotop „Kleines Ried bei Neukloster“, westlich der Nakenstorfer Straße.

### **1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung**

#### Flächennutzungsplan:

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 der Landesstraße L 101 und dem Neuklostersee sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die ehemalige „Getreidewirtschaft“ war gemäß § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig. Nur der nördliche Bereich des Plangebietes mit der vorhandenen, z.T. gewerblichen Bebauung, war als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Im Aufstellungsverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die übergeordnete Planung nun gemäß 8 Abs. 3 BauGB parallel zum vorliegenden Bebauungsplan geändert. Es werden ein Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen sowie Verkehrsflächen für die Nakenstorfer Straße dargestellt.

#### Planungsrecht und Plangrundlagen:

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- 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.

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 der Lage- und Höhenplan, erstellt im April 2014 und aktualisiert nach dem Abriss der Altanalgen im Februar 2015 durch das Vermessungsbüro Bauer & Siwek, Wismar, die topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

#### Raumordnung:

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 ihren Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus im Tourismusentwicklungsraum und am Nordrand des „Naturparks Sternberger Seenland“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Schutzgebiete:

Die Flächen des Plangebietes gehörten, wie große Teile des Stadtgebietes, zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“ sowie zum Naturpark „Sternberger Seenland“. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde der Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Herauslösung der Teilflächen aus dem LSG ist erfolgt. Die elfte Änderung der „Verordnung vom 27. Mai 1938 zum Schutz von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster- Warin- Blankenberg“ trat am 06.06.2015 in Kraft. Die Grenzen des Schutzgebietes sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die südlich gelegene öffentliche Grünfläche sowie Bereich der Grünfläche entlang der Nakenstorfer Straße sind weiterhin Bestandteil des LSG.

Etwa 1500 m östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet - DE 2136-302 „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIa für Oberflächenwasser der Wasserfassung „Warnow-Rostock“.



Auf Flächen westlich des Plangebietes, westlich der Nakenstorfer Straße, wird durch „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe“ das gesetzlich geschützte Biotop „Kleines Ried bei Neukloster“ gebildet. Daran grenzen gesetzlich geschützte „Naturnahe Feldgehölze“ an.

Blick auf das gesetzlich geschützte Biotop „Kleines Ried bei Neukloster“, westlich des Plangebietes

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet in der Stadt Neukloster umfasst die Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ im Südwesten von Neukloster. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf, die wiederum an die Landesstraße L 101 angebunden ist. Zwischen Fahrbahn und Plangebiet liegt teilweise ein Höhenunterschied von bis zu 2,50 m. Im Böschungsbereich sind geschützte Einzelbäume vorhanden.

Im Norden des Plangebietes wird eine Autowerkstatt betrieben und es sind Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden. Das Werkstattgebäude liegt nur teilweise innerhalb des Plangebietes und ist eigentumsrechtlich dem nördlich angrenzenden Flurstück 119/6 zugeordnet. Ein Bestandsgebäude mit Wohnungen befindet sich direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich dabei um ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit roten Flachdach bzw. Satteldach. Weiter östlich ist ein freistehendes, eingeschossiges Wohngebäude mit einem roten Satteldach im Bestand vorhanden.

Das Gebiet der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ war gekennzeichnet durch leerstehende, teilweise sehr große baufällige Gebäude und brachliegende Freiflächen. Prägend für das Gelände waren die etwa 100 m lange Lagerhalle mit Sozialtrakt und Sieb- und Förderanlage sowie der etwa 60 m lange Unterstand. Der überwiegende Anteil der Freiflächen war mit Betonplatten befestigt. Innerhalb der unbefestigten Flächen waren Ablagerungen vorhanden. Das Gebiet war von einem Maschendrahtzaun umgeben.

Der Abbruch der baulichen Anlagen erfolgte seit Ende September 2014. Im Vorfeld wurde ein Schadstoffkataster erstellt, um Belastungen der Bauwerke zu ermitteln und schädliche Auswirkungen auf Mensch und Natur während der Abbrucharbeiten zu vermeiden. Ende Januar 2015 waren die Abbrucharbeiten abgeschlossen. Größere Geländeunterschiede wurden durch Bodenauffüllungen und –abgrabungen ausgeglichen.

Im Süden des Plangebietes verläuft ein Graben, aus Richtung „Kleines Ried bei Neukloster“ kommend, in den Neuklostersee. Nur innerhalb des Plangebietes ist dieser Graben verrohrt. Dieses Gewässer (Nr. Sy 017/001) steht in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow“.

Die Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ erstrecken sich in Richtung Süden bis in die Gemarkung Nakenstorf der Gemeinde Zurow hinein. Diese sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Hier gehen die genutzten Flächen in Wald über.

Nach Südosten bestehen Blickbeziehungen vom Plangebiet zum Neuklostersee und nach Nordosten zum Kloster der Stadt.

Das hergestellte Geländeniveau des Plangebietes neigt sich von etwa 34,50 m ü.HN im Nordwesten auf Höhen um 31,50 m ü.HN im Südosten bzw. auf Höhen um 30,0 m ü.HN im Südwesten.



Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf



vorhandene Autowerkstatt



vorhandene Gebäude im Norden des Plangebietes sowie auf den nördlich daran angrenzenden Flächen

Nördlich des Plangebietes schließen sich Grundstücke mit gemischter Nutzung an. Ein Möbelhaus und eine Tankstelle sind neben Gebäuden mit Wohnnutzung vorhanden.



großflächige Flächenversiegelungen und ruinöse Gebäude im Plangebiet vor den Abbrucharbeiten

Im Osten des Plangebietes verläuft die stillgelegte Bahntrasse. Südlich liegt der Bahndamm etwa 1,50 m über und nördlich etwa 2,0 m unterhalb des Geländeniiveaus des Plangebietes. Am Wallfuss der ehemaligen Bahntrasse schließen sich Wiesenflächen an. In diesem Bereich liegt ein Wanderweg, der um den Neuklostersee führt.



Bewuchs und Flächenbefestigungen vor den Abbrucharbeiten      Blick aus dem Plangebiet zum Neuklostersee



Blick über das Plangebiet nach den Abbrucharbeiten:  
von Nord nach Südwest      von Südost nach Nordwest

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern, als Einzel- oder Doppelhäuser, im Südwesten der Stadt Neukloster auf Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ am Neuklostersee geschaffen werden.

Der vorhandene Gebäudebestand im Nordwesten des Plangebietes, der aktuell als Autowerkstatt sowie als Wohnungen genutzt wird, soll künftig zurückgebaut werden. Zum Einen fügen sich die vorhandenen Gebäude nicht in das geplante städtebauliche Gesamtkonzept ein. Ziel ist die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes. Im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Wohngebiet eine Werkstatt zu betreiben, entspricht nicht den Zielen der Ortsgestaltung. Zum Anderen können mit dem Rückbau mögliche Immissionen durch den Betrieb der Autowerkstatt sowie nachbarrechtliche Probleme vermieden werden. In der Planzeichnung sind diese vorhandenen Gebäude als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Das freistehende Wohnhaus wird in seinem Bestand innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt an der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf. Über die Nakenstorfer Straße erfolgt auch die Zu- und Ausfahrt in das Plangebiet. Die Kfz-Erschließung des geplanten Wohngebietes kann aufgrund der steilen und hohen Böschung an der Nakenstorfer Straße nur im Bereich der vorhandenen Zufahrt im Norden erfolgen. Eine weitere Anbindungsmöglichkeit im Süden im Bereich einer ehemaligen Torzufahrt bringt keine Vorteile für das Wohngebiet und wurde daher verworfen.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes sieht eine Ringerschließung mit einem Haupterschließungsabschnitt sowie einem Bereich als Anliegerweg vor. Der Anliegerweg oberhalb der Böschung parallel zur Nakenstorfer Straße dient zur Erschließung der westlichen Grundstücke. Dieser Anliegerweg soll der Haupterschließung deutlich untergeordnet werden und als Einbahnstraße gewidmet werden. Damit dieser Anliegerweg nicht durch den übrigen Wohngebietsverkehr genutzt wird, ist eine Wendeanlage am Ende der Haupterschließung vorgesehen. Diese dient auch als stadtgestalterische Maßnahme zum Aufenthalt, zur Bepflanzung mit Bäumen und zur Unterbringung von Besucherstellplätzen.

Die künftige Wohnbebauung wird innerhalb von drei Baureihen entstehen. Alle künftigen Grundstücke sind über die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Verbindungen für Fußgänger von der Nakenstorfer Straße in Richtung Neuklostersee sollen im Süden (im Bereich der Grünfläche) und im Nordosten entstehen.

Das Plangebiet soll durchschnittliche Grundstücksgrößen von etwa 750 bis 900 m<sup>2</sup> aufweisen, wobei die ersten beiden Baureihen in Richtung Neuklostersee aufgrund der attraktiven Blickbeziehungen hervorzuheben sind. Deswegen ist hier auch die Haupterschließung vorgesehen. Insgesamt können so etwa 26 Baugrundstücke entstehen.

Der erhaltenswerte Baumbestand insbesondere an der Nakenstorfer Straße wird gesichert und durch Neuanpflanzungen ergänzt.



Städtebauliches Konzept vom 26.01.2015 als Grundlage für die Erstellung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. 37 in Neukloster

Die südliche Randfläche bietet sich aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m und aufgrund des verrohrten Grabens als Grünfläche an. Hier kann ein Übergang zur unbebauten Landschaft geschaffen werden. Innerhalb des 30 m – Waldabstandsstreifen ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand die Errichtung hochbaulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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.

Im Plangebiet können die neuen Wohngebäude innerhalb von drei Baureihen entstehen. Es sollen unterschiedliche Gebäudetypen errichtet werden können, ohne jedoch zu große Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu bewirken.

Für das gesamte Plangebiet wird daher als maximal zulässige Firsthöhe 8,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

Die Sockelhöhe, als Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude, darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt betragen.

Eine Differenzierung der möglichen Gebäudetypen erfolgt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Dachneigungen.

Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten, grundstücksbezogenen Bezugspunkte. Nach Abbruch und Rückbau der Altanlagen wurden große Geländeunterschiede durch Ab- oder Auftrag von Boden ausgeglichen. Der Bezugspunkt wird daher überwiegend entsprechend der nunmehr hergestellten Geländehöhe in der Planzeichnung festgesetzt. Damit wird auch die natürliche Topografie des Plangebietes, das sich in Richtung Südosten neigt, berücksichtigt.

Flächen für Aufschüttungen sind im Süden der Gebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Hier sind die Bezugspunkte unter Beachtung der zulässigen Auffüllungen bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen darf das Geländeniveau maximal auf die Höhe des festgesetzten Bezugspunktes aufgefüllt werden. Dadurch entstehende Geländehöhenunterschiede zur Planstraße sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher als begrünzte Böschung auszugleichen. Damit berücksichtigt die Stadt die Höhenlage des Plangebietes im Vergleich zum östlich angrenzenden, stillgelegten Bahndamm. Durch Aufschüttungen auf dem Baugrundstück können die Gebäude so errichtet werden, dass ein Blick über den stillgelegten Bahndamm zum Neuklostersee möglich ist. Entstehende Geländeunterschiede an den seitlichen und rückwärtigen Grundstückseiten sind nur mit einer begrünnten Böschung oder mit Stützmauern nur als Natursteinmauer zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen dürfen die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken bezogen auf den Bezugspunkt nur um maximal 0,50 m aufgefüllt bzw. um maximal 0,50 m abgetragen werden. Die Veränderung von Geländehöhen in den übrigen Bereichen wird eventuell im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich.

Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind unzulässig.

Erdwälle höher als 0,50 m über den Bezugspunkt sind unzulässig. Die Herstellung von Erdwällen könnte z.B. im Zusammenhang mit seitlichen Grundstücksabgrenzungen erfolgen.

Das Plangebiet wird in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in zwei Bereiche unterteilt: Auf den Baugrundstücken an der Nakenstorfer Straße sowie im Süden des Plangebietes (Gebiete WA 2) kann sich die Stadt neben „klassischen“ eingeschossigen Wohnhäusern, z.B. mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, auch zweigeschossige Gebäude der klassischen Moderne („Bauhaus-Stil“) oder mit Staffelgeschossen und mit flach geneigten Dächern vorstellen. Zweigeschossige Gebäude mit zu Wohnraum ausgebautem, somit steiler geneigtem Dach jedoch ausgeschlossen werden, um zu extreme Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu vermeiden. Die Errichtung von „Bungalows“ mit flachen Dächern soll hier ebenfalls zulässig sein.

Daher werden zwei zulässige Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe von maximal 8,50 m festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen. Dachneigungen bei eingeschossigen Gebäuden sind zwischen 22° und 48° sowie bei zweigeschossigen Gebäuden nur bis zu 25° zulässig.

Innerhalb der übrigen, östlich gelegenen Flächen (Gebiete WA 1) können neben den aktuell beliebten „Bungalows“ auch „klassische“ Wohnhäuser errichtet werden. Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und Dachneigungen zwischen 22° und 48°. Zweigeschossige Gebäude sollen in der ersten Reihe, im Osten des Plangebietes, nicht errichtet werden, um den Blick zum Neuklostersee bzw. nach Neukloster für die zweite Reihe nicht zu verbauen.

Auch für die Grundstücke im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Plangebiet (Gebiet WA 3) ist es Ziel der Stadt, dass neben den aktuell beliebten „Bungalows“ auch „klassische“ Wohnhäuser errichtet werden. Zulässig sind daher Gebäude mit einem Vollgeschoss und Dachneigungen zwischen 22° und 48°. Dieses zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im direkt angrenzenden Gebiet WA 1 fortgeführt, um ein städtebaulich homogenes Bild zu entwickeln.

Für ein Baugebiet in dieser attraktiven Lage am Neuklostersee werden Mindestgrundstückgrößen von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser sowie von 450 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt. Die in der Planzeichnung in Aussicht genommenen Grundstücke besitzen Größen zwischen etwa 800 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>.

Je Einzelhaus oder je Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. D.h. je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig. Die Stadt möchte mit diesen Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand von Neukloster gewährleisten. Sofern nur Doppelhäuser errichtet werden, erhöht sich die mögliche Zahl der Grundstücke und der Gebäude im Vergleich zur Errichtung von Einzelhäusern. Dies hätte eine größere Verdichtung und eine engere Bebauung zur Folge. Bei möglichen zwei Wohneinheiten je Gebäude könnten insgesamt mehr

Wohneinheiten entstehen. Dies ist jedoch nicht Ziel der Stadt, daher ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Beachtung der vorhandenen und der geplanten Bebauung bestimmt. Um eine unangemessene Verdichtung am Ortsrand zu vermeiden, werden für die Gebiete WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die GRZ für das Gebiet WA 3 wird ebenfalls mit 0,25 bestimmt. Nach Rückbau der vorhandenen Gebäude ist hier ebenfalls eine lockere Neubebauung in Anpassung an das restliche Wohngebiet vorgesehen. Für das gesamte Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise zur Errichtung mit Einzelhäusern festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen, die in der Regel einen Abstand von 3 m zu den festgesetzten Planstraßen einhalten, bestimmt. Die Tiefe der Baufelder liegt überwiegend bei 20 m bzw. sind die Baugrenzen umlaufend festgesetzt. Damit besteht für künftige Bauherren ein ausreichender Spielraum, um die neuen Gebäude zu errichten. Innerhalb des Gebietes WA 3 zur Nakenstorfer Straße liegt die Baugrenze in einem Abstand von 8,0 m, um die Belange des Immissions-schutzes zu berücksichtigen.

Zur attraktiven Gestaltung des Straßenraumes wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten ist. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den Planstraßen A und B und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken ist darüber hinaus an der weiteren Grundstücksseite zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,00 m freizuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

Um das Orts- und Straßenbild zu schützen, dürfen im Vorgartenbereich keine Garagen, Carports und Nebengebäude errichtet werden. Das Straßenbild soll durch die Hauptgebäude geprägt werden, daher sollen diese baulichen Anlagen möglichst hinter die Hauptgebäudeflucht zurücktreten. Mit den festgesetzten Vorgartenbereichen sowie den zu beachtenden Abständen zu öffentlichen Flächen berücksichtigt die Stadt eines großzügigen Straßenraumes attraktive Gestaltung des Straßenraumes, der nicht durch Nebenanlagen eingeengt wird.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht, für deren Unterbringung die Errichtung von z.B. Ställen erforderlich. Sie sind aufgrund des Störpotenzials und des geplanten Charakters des Plangebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Die Errichtung von Hundezwingern (Anlagen für die Tierhaltung) wird somit auch nicht gestattet, da auch von dieser Art der Tierhaltung in städtischen Wohngebieten unvereinbare Belästigungen ausgehen können. Nicht betroffen von der Festsetzung ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. 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 Stadt 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.

#### Grünordnerisches Konzept

An der Nakenstorfer Straße sowie im westlichen Bereich der Baugebiete sind gesetzlich geschützte Einzelbäume vorhanden. Zum Schutz dieser zum Erhalt festgesetzten Bäume wird für die Baugebiete bestimmt, dass innerhalb der Wurzelschutzbereiche die Errichtung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen unzulässig ist. Die Errichtung von Zäunen ist nur mit Punktfundamenten zulässig.

Der Wurzelschutz im Bereich öffentlicher Erschließungsanlagen ist durch Wurzelbrücken oder andere geeignete Maßnahmen zu beachten.

Zur Aufwertung des Straßenbildes der Nakenstorfer Straße sollen die vorhandenen Baumanpflanzungen ergänzt werden. Der Böschungsbereich an der Nakenstorfer Straße soll weiterhin als Wiesenfläche ausgebildet und es soll eine Hecke angepflanzt werden.

Auch innerhalb des neuen Baugebietes tragen Einzelbaumanpflanzungen im Bereich der südlich gelegenen Wendeanlage zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Innerhalb des Plangebietes sollen keine öffentlichen Spielplätze errichtet werden. Auf den großen Grundstücken stehen ausreichend Spielflächen für Kleinkinder zur Verfügung. Außerdem bieten sich für ältere Kinder die östlich am Neuklostersee gelegenen Flächen zum Spielen und Baden an.

Im Süden des Plangebietes im Bereich des 30 m-Waldschutzabstandes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen. Diese wird teilweise vom Baugebiet durch eine Hecke getrennt.

Für die festgesetzten Flächen für Wald sowie für die Flächen südlich der dargestellten Waldabstandslinie sind die Waldeigenschaften spätestens bis zum 31.12.2016 wiederherzustellen. Die Zuständigkeit für die Umsetzung liegt bei der Stadt Neukloster.

### Änderung der Planung nach dem Satzungsbeschluss

Mit einem satzungsändernden Beschluss hat die Stadt bestimmt, dass innerhalb des Gebietes WA 2 entlang der Nakenstorfer Straße für die eingeschossigen Gebäude ebenfalls Dachneigungen zwischen 22° und 48° zulässig sind. Die ursprüngliche Festsetzung für diese eingeschossigen Gebäude von mindestens 40° wurde geändert. Damit soll künftigen Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum gegeben werden. In dem angrenzenden Gebiet WA 1 ist die zulässige Dachneigung mit 22° bis 48° für die ausschließlich eingeschossigen Gebäude bestimmt.

### Änderung der Planung im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die gegebenen Hinweise wurden in den Planunterlagen beachtet.

Das städtebauliche Konzept wurde daraufhin überarbeitet. Folgende Änderungen haben sich im Vergleich zwischen Vorentwurf und Entwurf ergeben:

- Entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung soll die im Norden befindliche Autowerkstatt am Eingang zum künftigen Wohngebiet entfallen und die Fläche ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden (statt Mischgebiet). Die östlich benachbarten Wohngebäude sollen im Bestand gesichert und Neubaumöglichkeiten gegeben werden.
- Um die nordöstlich gelegenen Grundstücke zentral über die Planstraßen, ohne private Stichwege, zu erschließen, wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Daraus resultiert für den Entwurf des Bebauungsplanes eine andere verkehrliche Erschließung. Nunmehr ist eine Ringerschließung vorgesehen. Damit verbunden ist eine Neuaufteilung der in Aussicht genommenen Grundstücke.
- Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die Straßenquerschnitte für den künftigen Ausbau überarbeitet. Um möglichst uneingeschränkte Blickbeziehungen zum Neuklostersee zu erhalten, wird auf Einzelbaumanpflanzungen parallel zur Planstraße verzichtet.
- Aufgrund der vorgebrachten Belange des Fortamtes ist die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb des 30 m-Waldschutzabstandes unzulässig. Die öffentliche Grünfläche mit dem verrohrten Graben soll nunmehr als Naturnahe Wiese mit Einzelbäumen entwickelt und gepflegt werden.
- Nach Abbruch der Altanlagen wurden größere Geländeunterschiede durch Bodenauffüllungen und –abgrabungen ausgeglichen. Eine Neuvermessung ist erfolgt. Die Bezugspunkte für die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen werden daher bezogen auf die in Aussicht genommenen Grundstücke, die tiefer als der Bahndamm liegen, festgesetzt. Für südlich gelegene Grundstücke werden zulässige Aufschüttungen geregelt, um die Blickbeziehungen zum Neuklostersee zu ermöglichen.
- Vorhandene Anlagen und Leitungen sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten. Ggf. werden Umverlegungen erforderlich.
- Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung war auf das neue städtebauliche Konzept anzupassen.



Städtebauliches Konzept vom 31.07.2014 als Grundlage für die Erstellung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan Nr. 37 in Neukloster

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die gegebenen Hinweise und Anregungen wurden in den Planunterlagen beachtet.

- Die überwiegenden Flächen des Plangebietes wurden mit der elften Änderung zur Verordnung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster- Warin- Blankenberg“ aus dem LSG herausgelöst. Der neue Grenzverlauf wurde nachrichtlich dargestellt.
- Das konkretisierte Ziel der Stadt ist es nunmehr, dass die vorhandene Grenzbebauung im Norden des Plangebietes mit Wohnnutzung und die Autowerkstatt zurückgebaut werden. Zum Einen fügen sich die vorhandenen Gebäude nicht in das geplante städtebauliche Gesamtkonzept ein. Zum Anderen können mit dem Rückbau mögliche Immissionen durch den Betrieb der Autowerkstatt und Probleme im Nachbarschaftsrecht vermieden werden. Die künftige Bebauung soll sich nunmehr in das Wohngebiet integrieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher den Zielen des Gebietes WA 1 angepasst. Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,25 reduziert. Die

zulässigen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise können mit Dachneigungen zwischen 22° und 48° errichtet werden.

- Zum Schutz vor Immissionen ist der Betrieb der Autowerkstatt nicht mehr zu beachten. Dennoch wurden für das Gebiet WA 3 Festsetzungen getroffen, um die Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) zu schützen. Diese dürfen in dem festgesetzten Bereich nicht auf der westlichen Gebäudeseite entstehen.
- Die Waldeigenschaften südlich der festgesetzten Waldabstandslinie sind bis zum 31.12.2016 wiederherzustellen. Innerhalb des 30 m-Waldschutzabstandes sind gemäß Anregung der Landesforst hochbauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- Für alle vorhandenen Leitungen ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes eine Umverlegung vorzusehen.
- Durch diese geplanten Leitungsumverlegungen parallel zur Nakenstorfer Straße kann nunmehr eine Hecke, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme dient, angepflanzt werden.
- Nach Vorliegen der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Neukloster und Abstimmung mit dem Erschließungsplaner wird die Löschwasserversorgung durch die Errichtung eines Unterflurhydrant im Eingang zum Plangebiet und durch die Entnahme von Löschwasser aus dem Neuklostersee gesichert. Die Zufahrt zum Neuklostersee ist durch die Stadt freizuhalten.
- Die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung macht die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch die Anpflanzung von Erlen und Sträuchern in den „Gaswiesen“ erfolgen sollen.
- Die im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden konkretisiert.
- Zum Nachweis der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wurde die Altlastenuntersuchung ergänzt.
- Die vorhandene Straße in Richtung Nakenstorf wurde durch Beschluss der Stadtvertretung von „Reinstorfer Straße“ in „Nakenstorfer Straße“ umbenannt. Dieses wurde in den Planunterlagen berücksichtigt.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. 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 sollen ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden. Für das Plangebiet ist zu beachten, dass es auch aus Richtung des Klosters sichtbar sein wird und sich daher in das Landschaftsbild einfügen soll.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte sowie einfach engobierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Dachneigungen unter 15° sind auch andere Materialien zulässig. Die Wirkung im Orts- und Landschaftsbild von Dächern

mit Dachneigungen kleiner als  $15^\circ$  sind geringer, daher sind für diese auch andere Materialien zulässig. Generell sind reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien unzulässig.

Zulässig ist bei Dächern ebenso die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder für Anlagen der Solarthermie. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind außerdem zulässig, wenn sie Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Vertikale Hauswandanlagen sind bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Aufgeständerte oder überkragende Solaranlagen sind nicht zulässig.

Fassaden sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder als Holzfassaden auszuführen. Die Holzfassaden sind aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/ oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig.

Häuser aus Blockbohlen sind eher im süddeutschen Raum ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden. Gebäude mit Holzfassaden, wie z.B. sogenannte „Schwedenhäuser“, sind mittlerweile weit verbreitet und sollen daher auch hier möglich sein.

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

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen unzulässig. Auch diese Bauelemente werden als ortsbildstörend eingestuft.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig, da diese Anlagen ebenfalls als ortsbildstörend anzusehen sind.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen, was eine positive Gestaltung des Ortsbildes begünstigt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur mit begrünter Böschungen oder mit Stützmauern nur als Natursteinmauern zulässig. Damit werden die Belange zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes beachtet. Stützmauern z.B. aus Beton sollen vermieden werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung für entstehende Geländehöhenunterschiede zur Planstraße im Bereich der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen. Diese sind durch begrünzte Böschungen mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszugleichen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig, da diese Gehölze nicht heimisch sind und nur einen geringen ökologischen Wert besitzen. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sowie an Fuß- und Radwegen beträgt 1,20 m. An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. In den WA-Gebieten beträgt die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen 0,75 m<sup>2</sup>. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Diese Einschränkungen werden getroffen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen.

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**

Das Plangebiet im Südwesten der Stadt Neukloster liegt zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf und dem Neuklostersee.

Die künftige Anbindung des Plangebietes erfolgt im Bereich der vorhandenen Zufahrt von der Nakenstorfer Straße aus.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine dreireihige Bebauung. Die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) liegt zwischen der ersten und zweiten Baureihe in Richtung Neuklostersee. Diese Haupterschließung mündet in einen großzügigen Platz, der auch als Wendeanlage dient. Innerhalb dieses Platzes werden auch öffentliche Parkplätze eingeordnet. An diese Haupterschließungsstraße bindet ein Anliegerweg (Planstraße B) an, der als Einbahnstraße gewidmet werden soll. Die Fahrrichtung ist für diesen Anliegerweg von Nord nach Süd vorgesehen. Der Anliegerweg verläuft parallel der Nakenstorfer Straße, oberhalb der Böschung und erschließt die westlich gelegenen Grundstücke.

Somit ist für das Plangebiet eine Ringerschließung vorgesehen.

Die Planstraßen innerhalb des Plangebietes sollen als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) ist in einer Breite von 8,0 m festgesetzt, wobei ein Ausbau in 5,0 m Breite vorgesehen ist. Die Seitenbereiche werden als Bankett ausgebildet. Für den Anliegerweg (Planstraße B), der in einer Breite von 5,00 m festgesetzt ist, ist ein befestigter Ausbau von 3,50 m zuzüglich beidseitig überfahrbaren Rundborden von jeweils 0,15 m geplant. Insgesamt stehen somit 3,80 m zum Befahren zur Verfügung. Auf die beidseitigen Bankettbereiche entfallen somit jeweils 0,60 m.

Die Erschließung des südöstlich gelegenen Grundstückes erfolgt über einen öffentlichen Stichweg, der in einen Fußweg übergeht. Dieser besitzt daher eine Gesamtbreite von 6,0 m.

Die Anlage von separaten Fußwegen entlang der Planstraßen A und B ist aus Sicht der Stadt innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich, da diese Straßen lediglich den Anliegerverkehr aufnehmen und keine Durchgangsfunktionen haben. Daher sind Mischverkehrsflächen und ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Eine direkte Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke von der Nakenstorfer Straße ist aufgrund des unterschiedlichen Geländeniveaus nicht möglich.

Um vom neuen Wohngebiet zum Neuklostersee bzw. dem Wanderweg zu gelangen, wird im nördlichen Bereich ein Fußweg mit wegebegleitenden Grünflächen festgesetzt. Eine weitere Möglichkeit soll im Bereich der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind ebenso wie weitere Besucherstellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Die Grundstücke sind groß genug, um die erforderlichen Stellplätze herzustellen. Öffentliche Parkplätze sind innerhalb des südlich gelegenen Platzes eingeordnet.

Die nächstgelegene Haltestelle der Bus Betriebe Wismar befindet sich in der Bahnhofsstraße in einer Entfernung von etwa 800 m zu den südlichen Flächen des Plangebietes.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 beträgt rund 3,83 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung		Flächengröße
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>		26.745 m <sup>2</sup>
WA 1	16.675 m <sup>2</sup>	
WA 2	8.000 m <sup>2</sup>	
WA 3	2.070 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>		6.340 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.760 m <sup>2</sup>	
Verkehrsberuhigter Bereich	4.450 m <sup>2</sup>	
Fußweg	130 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen</b>		5.130 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün, öffentlich	2.935 m <sup>2</sup>	
Wegbegleitgrün, öffentlich	260 m <sup>2</sup>	
Naturnahe Wiese, öffentlich	1.935 m <sup>2</sup>	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		25 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Wald</b>		60 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet</b>		<b>38.300 m<sup>2</sup></b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Neuverlegung der erforderlichen Leitungen mit dem Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Nakenstorfer Straße.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um möglicherweise vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage vorhandener Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen 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. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Versorgungsleitung (DN 100 AZ) besteht. Ein Anschlusspunkt liegt nördlich außerhalb des Plangebietes innerhalb der Nakenstorfer Straße (in Höhe des Flurstückes 119/8).

Eine Wasserversorgungsleitung (Hausanschluss) quert das Gebiet WA 3, diese muss umverlegt werden. Die vorhandene Leitung ist in der Planzeichnung als künftig entfallend dargestellt.

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.

Auf Grundlage der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Neukloster vom 24.06.2015 und der Rücksprache mit dem Erschließungsplaner ist die Löschwasserversorgung wie nachfolgend beschrieben vorgesehen:

Die Bereitstellung von Löschwasser für das Plangebiet erfolgt zum Einen über einen Unterflurhydranten, der im Rahmen der Erschließung am Eingang des Plangebietes an der Trinkwasserleitung DN 100 neu gesetzt wird. Die Entfernung der südlich im Plangebiet gelegenen Wohnbaugrundstücke zum Unterflurhydranten beträgt weniger als 300 m. Da seitens des Zweckverbandes Wismar eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantiert wird, dient der Neuklostersee als zusätzliches Löschwasserreservoir.

Zum Anderen wird daher bei einer Großschadenslage Löschwasser aus dem Neuklostersee entnommen. Die direkte Seezufahrt für die Feuerwehr ist von der Reinstorfer Straße über die Zufahrt zum Schützenhaus gewährleistet. Der städtische Bauhof ist für die ständige Zugänglichkeit der Wasserentnahmestelle am Neuklostersee zuständig.

Die Erstbrandbekämpfung erfolgt mit Tankfahrzeugen der Feuerwehr.

Aus Sicht der Stadt Neukloster ist durch diese Maßnahmen die Bereitstellung von Löschwasser für das Plangebiet gesichert.

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

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass grundsätzlich zwei Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Schmutzwassernetz bestehen. Zum Einen kann an die Abwasserdruckleitung (DN 250 AZ) vom Hauptpumpwerk, im Bereich der Nakenstorfer Straße (nördlich des Flurstückes 119/6) und zum Anderen an die Abwasserdruckleitung (125x11,4 PE-HD) von Nakenstorf zur Kläranlage Neukloster, Höhe ehemaliger Bahnübergang im Wald, vor Nakenstorf angeschlossen werden.

Eine Schmutzwasserleitung in der Nakenstorfer Straße ragt in das Gebiet WA 3. Diese ist im Zuge der Erschließung umzuverlegen.

Zur geordneten Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird ein Abwasserpumpwerk erforderlich. Dieses soll im Süden des Plangebietes innerhalb der festgesetzten Flächen für Abwasserbeseitigung errichtet werden.

Das Regenwasser der privaten Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Es kann auch gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Sandböden möglich. In dem entsprechenden Gutachten (Geotechnischer Untersuchungsbericht – Baugrundgutachten, erstellt durch das Geotechnische Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, den 27.04.2015) wurde der Nachweis erbracht, dass eine Versickerung möglich ist. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist. Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Ein gesonderter Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraßen wird in den verrohrten Gräben im Süden des Plangebietes eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung der öffentlichen Niederschlagsentwässerung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt.

Dieser verrohrte Graben ist Teil des Gewässers zweiter Ordnung (Sy 017/001) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow“. Eine Grabenöffnung wurde geprüft, ist aber aufgrund der großen Tiefenlage der Verrohrung zu aufwändig. Entsprechend der Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes muss zwischen verrohrten Gräben und Hecken- bzw. Baumanpflanzungen ein Abstand von mindestens 7,0 m eingehalten.

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

### Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über den Neuanschluss durch die e.dis AG gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen des Unternehmens vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Mittelspannungsleitung, die auch nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen ist. Sie liegt parallel zur Nakenstorfer Straße, überwiegend innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ und quert Baugebiete sowie Verkehrsflächen im südlichen Plangebiet. Eine weitere Leitung, Hausanschlussleitung, quert das Gebiet WA 3. Für alle Leitungsabschnitte ist im Zuge der Erschließung eine Umverlegung vorzusehen, um eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine Bepflanzung der Grünflächen zu ermöglichen. Die Leitungen werden als künftig entfallend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die zentrale Gasversorgung ist durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH vorgesehen. Die neuen Leitungen sind entsprechend herzustellen und an das Versorgungsnetz in Neukloster anzubinden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Leitungen des Versorgungsträgers im Bestand vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich parallel zur Nakenstorfer Straße eine Versorgungsleitung der Telekom Deutschland GmbH. Die Lage der Leitung innerhalb der festgesetzten Grünfläche sowie innerhalb der Planstraße B wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Leitung soll im Zuge der Erschließung des Gebietes umverlegt werden und ist daher als künftig entfallend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Das Versorgungsunternehmen wird im Rahmen der Erschließung bzw. Erschließungsplanung beteiligt.

### Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die künftigen öffentlichen Straßen (Planstraßen A und B als Ringstraße) gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße 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 Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Daher wurde im Vorfeld der Abbrucharbeiten ein Gefahrstoffkataster durch Balance - Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH aus Rostock mit Datum vom 05.08.2014 erstellt. In diesem wurden zum Einen die vorhandenen hochbaulichen Anlagen sowie die Flächenbefestigungen der Freiflächen auf Schadstoffe untersucht und zum Anderen wurden für den Abriss erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmt.

Bei den aufgefundenen Schadstoffen handelte es sich um Asbest (z.B. in Dachpappe), PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe z.B. in Dachpappe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe, z.B. in Trafoöl), Quecksilber (z.B. in Leuchtstoffröhren), PCB (Polychlorierte Biphenyle, z.B. in Kondensatoren von Lampen) und KMF (Künstliche Mineralfasern, z.B. in Dämmung).

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung (Geotechnischer Untersuchungsbericht – Baugrunduntersuchung, erstellt durch Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, 27.04.2015) erfolgte zusätzlich eine Baugrunduntersuchung mit Altlastenuntersuchung, um mögliche Kontaminationen des Bodens im Plangebiet auszuschließen. Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden keine unzulässigen Kontaminationen des Bodens festgestellt.

Auf Forderung der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wurden weitere Bodenuntersuchungen durch die S.I.G.-Dr.-Ing. Steffen GmbH, Bentwisch, Juli 2015, im Plangebiet vorgenommen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand weder Hinweise auf eine Schutzgutgefährdung noch Konflikte in Bezug auf die Errichtung eines Wohngebietes am vorgesehenen Standort bestehen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 37 sind bodenordnende Maßnahmen für den Bereich der Neubebauung erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

## **5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in städtischem sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Neukloster. Sie werden anteilig auf den privaten Grundstückseigentümer umgelegt. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe. Die Unterhaltungspflicht für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen obliegt der Stadt Neukloster.

## **6. Immissionsschutz**

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

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

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

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

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

Immissionsbestimmend innerhalb des Plangebietes sind Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs. Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen innerhalb des Plangebietes bei maximal 57 dB(A) tags und bei maximal 47 dB(A) nachts. Der Orientierungswert wird an der nordwestlichen Baugrenze des WA 2 [gemäß Vorentwurf] um bis zu 2 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten. Weiter östlich im WA 2, in den Baufeldern des WA 1 und im Mischgebiet [gemäß Vorentwurf] wird der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten.

Zusätzlich werden gewerbliche Geräuschimmissionen, insbesondere durch die Tankstelle, die Autowerkstatt und durch die Gewerbefläche westlich der L 101 hervorgerufen. Diese Geräuschimmissionen liegen an den Baugrenzen und an der vorhande-

nen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes tags und nachts unterhalb der gebietsabhängigen Orientierungswerte. Geräuschimmissionen von Gewerbeeinrichtungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind somit von untergeordneter Bedeutung.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und deren Wirkung beschrieben. ...“

Im Ergebnis der Berechnungen im Gutachten wird festgestellt, dass es innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrsgeräuschimmissionen im Tag- und Nachtzeitraum innerhalb des westlichen Bereiches des Gebietes WA 2 im Vorentwurf kommt.

Als eine Maßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte für Wohngebiete wurde in der Schalltechnischen Untersuchung die Abstandsvergrößerung um 5,0 m zwischen westlich gelegener Baugrenze im Gebiet WA 2 und der Nakenstorfer Straße vorgeschlagen.

Nach der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Durch dieses neue Konzept liegt die Baugrenze parallel der Nakenstorfer Straße innerhalb der Gebiete WA 2 in einem Abstand von mindestens 15 m im Süden und von mindestens 19 m im Norden des Gebietes WA 2. Im Vorentwurf war ein Abstand von mindestens 10 m im Süden und von mindestens 11 m im Norden berücksichtigt. Durch diese konzeptionelle Änderung sind somit auch die Belange zum Schutz vor Lärmimmissionen beachtet, da die Baugrenze mindestens um 5,0 m in östliche Richtung verschoben wurde.

Das jetzige Gebiet WA 3 war im Vorentwurf noch als MI-Gebiet festgesetzt und wurde auch als solches in der Schalltechnischen Untersuchung beurteilt.

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

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

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

## **7. Sonstiges**

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

### Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes 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 mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

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

## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Neukloster werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.1 Allgemein**

Die Stadtvertretung Neukloster hat in ihrer Sitzung am 12.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, die Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ städtebaulich neu zu ordnen. In attraktiver Lage am Neuklostersee soll ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entstehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die überwiegenden Flächen des Plangebietes dem Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft) zugeordnet. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 37 wird auch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Ausführliche Informationen zu den städtebaulichen Zielen sind Teil 1 dieser Begründung zu entnehmen.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg ca. 15 km südöstlich von Wismar.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortseingang von Neukloster. Aufgrund des jahrelangen Brachliegens der Fläche ist hier ein erheblicher städtebaulicher Missstand entstanden.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 3,8 ha umfasst hauptsächlich Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ im Süden Neuklosters und liegt zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf und dem Neuklostersee.

Das Gebiet der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ war von leerstehenden, teilweise sehr großen, baufälligen Gebäuden und brachliegenden Freiflächen mit starker Überwucherung gekennzeichnet. Prägend für das Gelände waren die etwa 100 m lange Lagerhalle mit Sozialtrakt und Sieb- und Förderanlage sowie der etwa 60 m lange Unterstand. Der überwiegende Anteil der Freiflächen war mit Betonplatten befestigt. Innerhalb der unbefestigten Flächen waren Ablagerungen vorhanden. Das Gebiet war von einem Maschendrahtzaun umgeben.

Der Abbruch der baulichen Anlagen erfolgte seit Ende September 2014. Im Vorfeld wurde ein Schadstoffkataster erstellt, um Belastungen der Bauwerke zu ermitteln und schädliche Auswirkungen auf Mensch und Natur während der Abbrucharbeiten zu vermeiden. Ende Januar 2015 waren die Abbrucharbeiten abgeschlossen. Größere Geländeunterschiede wurden durch Bodenauffüllungen und –abgrabungen ausgeglichen.

### **Naturräumliche Gliederung**

Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)  
Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)  
Landschaftseinheit: Sternberger Seengebiet (403)

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 beabsichtigt die Stadt Neukloster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in attraktiver Lage am Neuklostersee zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Stadt und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil 1 der Begründung zu finden.

### **2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **Fachplanungen**

##### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)**

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

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

##### **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)**

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

- Um den Neuklostersee sind, in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume, Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 3).

- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Gewässer- bzw. Strukturgüte (Karte 5) für die Seeuferstruktur des Neuklostersees ist als mäßig bis deutlich beeinträchtigt bewertet (Klasse 3-4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als sehr hoch ausgewiesen (Karte 6).
- Der Bereich Neukloster ist als niederschlagsbegünstigt verzeichnet (Karte 7).
- Generell wird die Region um den Neuklostersee als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das Landschaftsbild verzeichnet (Karte 8). Die Funktionsbewertung (Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume) erhält jedoch nur eine geringe Bewertung (Karte 9).
- Neukloster und dessen Umgebung werden als verbindendes Landschaftselement nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie dargestellt (Karte 10).
- Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes L2a1 (Karte 11).
- Das Gebiet um den Neuklostersee wird als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft erfasst (Karte 13).
- Westlich der Nakenstorfer Straße befinden sich gemäß Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ Waldflächen mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen oder deutlichen strukturellen Defiziten. Der Neuklostersee ist der Kategorie S.3 „Seen mit deutlicher Abweichung von natürlichen Trophiestatus mit Nachweisen von lebensraumtypischen Makrophyten“ zugeordnet. Aus diesen Darstellungen leiten sich die in Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ dargestellten Maßnahmen ab: Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten (8.4), vordringliche Verbesserung der Wasserqualität beeinträchtigter Seen und ungestörte Naturentwicklung von Uferabschnitten mit einer natürlichen Uferstruktur (5.5). Des Weiteren ist für den Neuklostersee die Maßnahme: Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (12.2) festgelegt.
- Weite Bereiche um Neukloster, ausgenommen in westlicher Richtung, sind Teil eines Biotopverbundes im weiteren Sinne. Westlich des Neuklostersees befindet sich ein Biotopverbund im engeren Sinne (Karte II „Biotopverbundplanung“).
- Das Plangebiet ist Teil eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Der Neuklostersee selbst ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen sowie als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen dargestellt. Außerdem erhält der Neuklostersee eine sehr hohe Funktionsbewertung als Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur (Karte IV „Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung“).

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

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



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

### **Geschützte Biotope**

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

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

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

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

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

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

<b>Schutzgut</b>	<b>fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
<b>Pflanzen u. Tiere</b>	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
<b>Landschaft</b>	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
<b>Boden</b>	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
<b>Klima / Luft</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

**Tabelle 1:** fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen, der vorliegenden Planung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

### **3.1 Schutzgut „Mensch“**

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

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes besitzt es kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum, trotz der generell attraktiven Lage in der Nähe des Neuklostersees. Mit der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes verbessern sich die Lebens- und Wohnbedingungen innerhalb des Plangebietes.

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

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

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

### **3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

#### Erfassung des Baumbestandes

Auf dem langjährig ungenutzten Gelände ist ein sukzessiver Vegetationsaufwuchs entstanden. Dieser wurde bereits im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten beseitigt.

Die Gehölzbiotope werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Es handelt es sich hauptsächlich um die Arten Linde und Ahorn.

Diese Einzelbäume bzw. die vorhandene Baumreihe an der Nakenstorfer Straße werden zum Erhalt festgesetzt. Auch weitere Einzelbäume mit besonderen Merkmalen, wie beispielsweise mit schöner Wuchsform (z.B. Linde), wurden ebenfalls zum Erhalt bestimmt. Bei Verlust sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Des Weiteren befanden sich auf dem Gelände (Flurstück 120/2 der Flur 6, Gemarkung Neukloster) 3 Pappeln, welche dem gesetzlichen Schutzstatus (§ 18 NatSchAG M-V) unterlagen. Für diese Pappeln liegt eine Fällgenehmigung (06. November 2014) der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vor.

Die Fällungen wurden unter folgenden Auflagen genehmigt:

1. Die Fällungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
2. Als Ersatz sind 7 standortheimische Laubbäume (Großbaumarten) an den im Lageplan bezeichneten Standorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzmaterial sind Hochstämme (Baumschulware) mit mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.
3. Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsstraße folgenden Herbstpflanzperiode zu erfolgen. Ausfälle sind zu ersetzen.
4. Die Ersatzpflanzungen sind mir unverzüglich schriftlich mit Angabe der verwendeten Baumarten anzuzeigen.

Die Fällung der Pappeln ist bereits ausgeführt. Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden innerhalb des Plangebietes entlang der Nakenstorfer Straße festgesetzt.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Wurzelschutz im Bereich öffentlicher Erschließungsanlagen, d.h. für den vorhandenen Ahorn an Planstraße B durch Wurzelbrücken oder andere geeignete Maßnahmen zu beachten.

#### Sonstige geschützte Pflanzen

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind keinen Beeinträchtigungen geschützter Pflanzenarten zu erwarten.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Gutachterbüro Martin Bäuer ein Artenschutzgutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“ (Stand: 30. September 2014) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Artenschutz. Ebenso wird die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abbruchgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 23.10.2014 für das Gelände der ehemaligen Getreidewirtschaft berücksichtigt. Diese beinhaltet Auflagen in Bezug auf den Artenschutz.

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

### Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Abbruch des Gebäudebestandes und die Geländeregulierung. Dies ist verbunden mit einer vollständigen Beseitigung der Vegetationsdecke einschließlich der Gebüsche und Gehölze. Weiterhin erfolgt im Rahmen der Erschließung die Verlegung von unterirdischen Leitungen. Der derzeit langjährig stabile Zustand der Flächen wird somit gestört. Entsprechend sind diese Arbeiten als Beeinträchtigung zu bewerten. Durch den Abbruch der Gebäude kann es zu Beeinträchtigungen der Quartiere der gebäudebewohnenden Brutvogelarten und Fledermäuse kommen.

Im Rahmen der erteilten Abbruchgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg sind unter anderem Auflagen in Bezug auf den Artenschutz enthalten. Diese Auflagen wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten berücksichtigt bzw. werden als Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens tritt anlagen- und betriebsbedingt ein vollständiger Funktionsverlust für alle Artengruppen ein. Dementsprechend wurden auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der Auflagen der Abbruchgenehmigung Festsetzungen getroffen.

### **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorha-

ben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n: Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

### **Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen**

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zutreffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

### **Relevante Projektwirkungen**

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

Das Plangebiet wurde im Vorfeld der Abbrucharbeiten ausführlich betrachtet. Es wurde ein Antrag zur Genehmigung für den „Abbruch der ehemaligen Getreidewirtschaft“ eingereicht. Eine Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt mit dem Stand vom 23.10.2014 vor. Die Beräumung der Fläche ist abgeschlossen. Die Auflagen waren zu berücksichtigen.

#### ➤ Gebäudeabbruch/ Sonstige Abbrucharbeiten

Innerhalb des Plangebietes waren mehrere ruinöse Gebäude der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ vorhanden. Neben den Gebäuden wurden großflächig vorhandene Flächenversiegelungen entfernt.

#### Gebäudebrüter

Im Vorfeld der Abbrucharbeiten erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen. Der Gebäudebestand wurde auf Nester von Gebäudebrütern untersucht. Es konnten Nester der Rauchschnalbe festgestellt werden. Im und am Gebäudebestand sowie in den angrenzenden Gebüschstrukturen wurden einige Nester von Amsel und Hausrotschwanz vorgefunden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Der Verlust der Nester der Rauchschnalbe ist im Rahmen einer CEF-Maßnahme durch Anbau von 15 Nisthilfen an geeigneten Standorten im Umfeld zu kompensieren. Die Auflagen der Abbruchgenehmigungen führen aus, dass 8 künstliche Schnalbenester für Mehl-schnalben und 7 für Rauchschnalben anzustreben sind. Dabei sind im Naturschutz-fachhandel erhältliche Nester zu verwenden.

#### Fledermäuse

Ebenso wurden die Gebäude auf möglich Quartiere von Fledermäusen untersucht. Es konnte für die Artengruppe der Fledermäuse keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt werden.

#### Reptilien

Anhand der durchgeführten Kartierung könnte u.a. die Zauneidechse im Plangebiet nachgewiesen werden. Versiegelte Flächen und offene Sandflächen stellen einen potentiellen Lebensraum für die Zauneidechse und andere Reptilien dar. Nach Beendigung der Abbrucharbeiten bis zur tatsächlichen Bebauung der Flächen ist eine Besiedlung der offenen Sandflächen potentiell möglich. Somit können zwischenzeitlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, die die Umsetzung des Vorhabens gefährden können.

Eine dichte Rasenansaat und regelmäßiges Mähen behindert das Einwandern von Zauneidechsen. Ab Anfang März ist die Bebauung des Plangebietes zu beginnen. Ansonsten ist die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes in der Länge von ca. 400 Metern westlich des Bahndammes als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme umzusetzen bzw. eine dichte Rasenansaat auszubringen und diese regelmäßig zu mähen, um die Besiedlung des Baufeldes nach der Baufeldberäumung zu verhindern.

Gröbscholliges Abbruch- und Schottermaterial soll unverzüglich beseitigt und nicht längere Zeit liegengelassen werden, damit es nicht von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, als Winterquartier angenommen wird und Tiere bei weiteren Arbeiten darin vernichtet werden. Sowohl in der Zeit des Abbruch als auch der Neuerschlie-

ßung des Areals sind länger unbeaufsichtigte steilwandige Gräben zu vermeiden, damit Kleintiere besonders geschützter Arten nicht darin gefangen werden.

#### ➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Plangebietes wurden zahlreiche Gehölz- bzw. Gebüschstrukturen vorgefunden. Diese Bereiche sind potentiell Habitat von Brutvögeln. Als planungsrelevante Art wurde im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen der Neuntöter festgestellt. Entsprechend sind habitatgestaltende Maßnahmen im Vorfeld erforderlich, um den Funktionsverlust zu kompensieren (CEF-Maßnahmen).

Den Auflagen der Abbruchgenehmigung entsprechend ist ein Ersatzhabitat für den Neuntöter zu schaffen. Als Ausgleich für den Habitatverlust des Neuntötters ist ein Waldsaum mit einer Breite von 10 m sowie einer Länge von etwa 85 m südlich des Plangebietes zu entwickeln.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten Fällarbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden. Zusätzlich sind die zeitlichen Beschränkungen zur Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen (1. Oktober bis 29. Februar) zu beachten.

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

#### ➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Potentielle artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrationswegen wandernder Tierarten, wurden im Rahmen des beauftragten Fachgutachtens betrachtet und bewertet. Diese spiegeln sich in den Festsetzungen, wie beispielsweise Strauchpflanzungen als Ersatzhabitat für den Neuntöter wider.

#### ➤ Lärm

Durch Realisierung der Planung ist vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen.

#### ➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilten Einrichtungen

- entfällt -

In der Auswertung des artenschutzfachlichen Gutachtens werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Dabei findet auch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abbruchgenehmigung für das Gelände der ehemaligen Getreidewirtschaft Berücksichtigung.

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

Hinweis:

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

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

Hinweis:

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

### 3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

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

#### Bewertung

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der hier betrachteten Planung resultieren Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch Versiegelung und Überbauung. Des Weiteren kann es zu zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und Abtrag kommen. Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden sind durch die bestehenden sowie ehemaligen Nutzungsstrukturen bereits vorhanden. Großflächige Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen. Geländeprofilierungen fanden nach Abbruch der Altanlage statt. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten wurde ein Schadstoffkataster durch die Balance Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH aus Rostock mit Datum vom 05.05.2014 erstellt. In diesem wurden zum Einen die vorhandenen hochbaulichen Anlagen sowie die Flächenbefestigungen der Freiflächen auf Schadstoffe untersucht und zum Anderen für den Abriss erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmt. Die Abrissarbeiten des Altbestandes sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Auflagen und Bedingungen sowie die Hinweise der Abbruchgenehmigung vom 23.10.2014 des Landkreises Nordwestmecklenburg waren zu beachten. In einer Abschlussdokumentation für den Teilbereich Boden der Balance Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH mit Datum vom 26.01.2015 wurde der Nachweis aufgeführt, dass der Abbruch ordnungsgemäß durchgeführt wurde, belastete Materialien ordnungsgemäß entsorgt wurden und die untersuchten Bodenbereiche bzw. Bodeneinträge unbedenklich sind.

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

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die maximal zulässige Versiegelung des zukünftigen Wohngebietes liegt jedoch deutlich unter der Altversiegelung.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und durch die Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

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

### **3.4 Schutzgut „Wasser“**

#### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt 5-10 m. In Richtung Neuklostersee nimmt der Flurabstand bis zu 2 m ab. Daraus ergibt sich ein niedriger Geschütztheitsgrad. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen in der LINFOS-Datenbank beschrieben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa.

#### Bewertung

Durch die geplanten Geländeänderungen wird die Grundwassersituation nicht erheblich verändert. Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone sind nicht zu erwarten.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich der Neuklostersee.

#### Bewertung

Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

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

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

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

### **3.5 Schutzgut „Luft und Klima“**

Klimatisch gehört das Gebiet um Neukloster in den Übergang vom maritim zum kontinental geprägten Klimatyp und wird demzufolge entsprechend der Klimazonengliederung dem Übergangsklima zugeordnet. Der maritime Einfluss ist noch bemerkbar. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen im Durchschnitt der Region Westmecklenburg. Das Gebiet ist niederschlagsbegünstigt. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt höher als für das Küs-

tenland aus. Für das Gebiet sind erhebliche Windstärken, hohe Bewölkungsziffern und vermehrte Luftfeuchtigkeit typisch.

#### Bewertung

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

### **3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“**

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

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

### **3.7 Schutzgut „Landschaft“**

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

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

Aufgrund der dargestellten vorhandenen Vorbelastungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaft“ in Verbindung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 37 erwartet.

### 3.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
<b>Menschen</b>	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Pflanzen</b>	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
<b>Tiere</b>	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
<b>Boden</b>	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
<b>Wasser</b>	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
<b>Klima u. Luft</b>	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
<b>Landschaft</b>	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

**Tabelle 2:** Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen bei den Bebauungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 37 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Dazu soll der Bereich der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ genutzt werden.

#### Bewertung

Mit Umsetzung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 37 ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Neukloster werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgelegt. Die ursprünglich vorhandenen versiegelten Bereiche werden dabei in der Eingriffsbilanzierung beachtet. Die Artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt.

Durch die Stadt Neukloster wurde bereits ein Antrag auf Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

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

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

Die Erschließung des Wohngebietes am Neuklostersee und die Beseitigung der Industriebrache der ehemaligen „Getreidewirtschaft“, die sich als weithin sichtbarer

„Schandfleck“ am Neuklostersee präsentierte, ist also für die städtebauliche Entwicklung der Stadt im „Naturpark Sternberger Seenland“ von großer Bedeutung.

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

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

#### **§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft**

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Neukloster werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999/Heft 3 (HzE)“ des LUNG erstellt.

### **5.2 Eingriffsbilanzierung**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Neukloster, westlich des Neuklostersees. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage einer vor Beginn der Abbrucharbeiten durchgeführten Erfassung der Biotoptypen innerhalb des sowie angrenzend an das Plangebiet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich Bebauung, welche überwiegend gewerblich genutzt wird (OIG). Ein geringer Anteil dieses Biotoptyps dient außerdem der Wohnnutzung und befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung.

Im östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine stillgelegte Bahnstrecke, welche als Brache der Verkehrsanlagen (OBV) kartiert wird. Die Böschung des Bahndammes wird von einer „Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)“ bestimmt. Südlich daran, schließt ein Laubholzbestand aus heimischen Arten (WXS) an, welches dem gesetzlichen Schutz gemäß § 20 NatSchAG MV unterliegt. Entlang dieser Biotopflächen verläuft ein unbefestigter Weg (OVD), der von Spaziergängern regelmäßig genutzt wird. Östlich des Weges liegt ein „Artenarmes Frischgrünland (GMA)“, welches vorrangig von Hochgräsern dominiert wird. Es sind vereinzelt Fichten, Kirschen, Hundsrose und Eichen sowie deren Jungwuchs als Anzeichen für einer zunehmenden Verbuschung der Fläche vorhanden. Entlang des Grünlandes und der Uferzone des Neuklostersees (SEP) wurde ein Schilf-Landröhricht (VRL) erfasst. Dies wird vereinzelt von für diesen Standort typischen Gehölzgruppen aus Weiden, Erlen und Eschen (VSX) begleitet.

Südlich des Plangebietes sind Waldflächen vorhanden. Die dominierende Baumart ist dabei die Kiefer (WKZ).

In westlicher Richtung schließen sich weitere Grünland (GIM)- und Frischlandbereiche (GFR) an. Im direkten Anschluss an das Plangebiet verläuft die Näkenstorfer Straße (OVW). Entlang der Straße sind größere Einzelbäume (BBA/BBJ) vorhanden, welche zum Teil einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzen.

Das Plangebiet selbst ist der Standort der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ und wird als „Brache der Verkehrs- und Industrieflächen“ (OBV) kartiert. Die Fläche wird vorrangig von Versiegelung durch Betonplatten und den ehemaligen Werksgebäuden charakterisiert. Neben den versiegelten Flächen hat sich aufgrund des langjährigen Brachliegens teilweise Spontanvegetation auf unversiegelten Bereichen ausgebreitet. Im südlichen Bereich haben sich zwischen bestehenden Versiegelungen der Industriebrache Siedlungsgehölze (PWX) und Kiefernbestände (WKZ) in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Waldflächen herausgebildet.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben (FGR). Außerhalb des Plangebietes ist die Wasserführung offen (FGN).

#### Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, wurden die Biotoptypen im Vorfeld der Abbrucharbeiten bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
  - die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“
- als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Code	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis
<b>WKZ</b>	1.8.4	Nadelholzbestand – Kiefern	1*	1
<b>WXS</b>	1.10.3	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1*	1
<b>BRR</b>	2.6.2	Baumreihe	3	3
<b>BBA</b>	2.7.1	Älterer Einzelbaum	**	
<b>BBJ</b>	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	**	
<b>FGN</b>	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	2,5
<b>FGR</b>	4.5.6	Verrohrter Graben	-	0,4
<b>SEP</b>	5.4.1	Laichkraut-Tauchflur	4	8
<b>VRL</b>	6.2.2	Schilf- Landröhricht	2	2
<b>VSX</b>	6.6.6	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	3	4
<b>GFR</b>	9.1.2	Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte	3	5
<b>GMA</b>	9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	2	2
<b>RHU</b>	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2/3	2
<b>PWX</b>	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1,5
<b>OVD</b>	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	-	-
<b>OVW</b>	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	0
<b>OIG</b>	14.8.2	Gewerbegebiet	-	0,2
<b>OBV</b>	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	0/1***	1

**Tabelle 3:** Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

\*Hier bestehen Abweichungen zwischen den Darstellungen der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen“ und den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen wurde der niedrigere Biotopwert gewählt.

\*\*Der Verlust der geschützten Einzelbäume wird gemäß den Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses bewertet. Eine entsprechende Genehmigung zur notwendigen Fällung einzelner Gehölze (Pappeln) wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt.

\*\*\*Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ist die Bewertung des Biotops „Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)“ differenziert zu betrachten. Vollständig versiegelte Flächen erhalten demnach eine Wertstufe von 0, nicht bzw. teilversiegelte Flächen werden mit einer Wertstufe von 1 bewertet.

Ein Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen ist diesem Dokument als Anlage beigelegt.



## Eingriffsbilanzierung

### Versiegelung

Innerhalb des Plangebietes erfolgen Eingriffe hauptsächlich durch Inanspruchnahme von Bodenflächen. Dies geschieht durch die Errichtung von Wohnhäusern und dazugehörigen Nebenanlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) und der neuen Verkehrsanlagen. Der Grad der Versiegelung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt, diese ist auf 0,25 (+50% Überschreitung) festgesetzt.

Bei der Betrachtung der Versiegelung für die Planstraßen wird von einer Vollversiegelung ausgegangen.

Große Bereiche, welche als Brachfläche kartiert wurden, waren bereits versiegelt. Es erfolgte zwischenzeitlich eine vollständige Entsieglung dieser Flächen. Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 ist der Grad der Versiegelung der vorhandenen, den geplanten Flächen gegenzurechnen. Eine eventuell vorliegende „Mehrentsiegelung“ ist im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen mit einem Faktor von +0,5 zu berechnen. Die vorhandene Versiegelung ist, wie eingangs erwähnt mit einer Wertstufe sowie Kompensationswertzahl von 0 einzustufen. Die Gesamtversiegelung der Ausgangsfläche beträgt **22.970 m<sup>2</sup>** (siehe Abbildung 1). Die Berechnung der maximal zulässigen Versiegelung im Wohngebiet (Wohngebäude, Nebengebäude, Straßen und Fußwege) ergibt eine Gesamtfläche von **14.608 m<sup>2</sup>**. Demnach liegt eine „Mehrentsiegelung“ von **8.362 m<sup>2</sup>**, die als Kompensationsminderung anzusehen ist, vor.

	Fläche in m <sup>2</sup>
Vorhandene Versiegelung vor Abbruch	22.970
Zulässige Versiegelung (WA1-3)	14.608
Differenz (Mehrentsiegelung)	8.362

**Tabelle 5:** Darstellung der versiegelten Flächen vor und nach Umsetzung der Planung

Folglich wird für die folgende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bzw. für die Berechnung der Kompensation eine Mehrentsiegelung von **8.362 m<sup>2</sup>** berücksichtigt. Die Berechnung des Funktionsverlusts durch Versiegelung entfällt aufgrund der Gegenrechnung von vorhandener und maximal zulässiger Versiegelung.

### Biotop- und Funktionsverlust

Eingriffe im Bereich der Nakenstorfer Straße sind nicht vorgesehen. Ebenso bleibt der verrohrte Grabenabschnitt wie im Bestand erhalten.

Die Berechnung des Biotop- und Funktionsverlustes ergibt sich aus den vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen. Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Kiefern besitzen keine wertvolle ökologische Funktionalität, es wird eine Wertstufe von 1 sowie eine Kompensationswertzahl von 1 vergeben. Das Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten ist nach den Angaben der Anlage 9 der HzE mit 1 zu bewerten. Aufgrund der Vorbelastungen durch beispielsweise Bauschutt leitet sich eine Kompensationswertzahl von 1 ab.

Das Gewerbegebiet (OIG), welches sich in Teilen mit dem Geltungsbereich überschneidet, dient in diesem Bereich vorrangig der Wohnnutzung. Gemäß der Anlage 9 der HzE ist dieses mit 0 zu bewerten. Es leitet sich eine Kompensationswertzahl von 0,2 ab.

Die „Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)“ ist differenziert zu betrachten. Wie zuvor erwähnt, sind die bereits versiegelten Teilflächen dieses Biotops mit einer Wertstufe und Kompensationswertzahl von 0 zu bewerten (Stellungnahme der UNB Landkreis Nordwestmecklenburg). Für die nicht bzw. teilversiegelten Bereiche dieses Biotoptyps leiten sich allerdings nach den Angaben der HzE eine Wertstufe sowie eine Kompensationswertzahl von 1 ab. Eine Höherwertigkeit der Freiflächen gegenüber den vollversiegelten Bereichen wird somit bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

#### Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Landschaftliche Freiräume stellen bebauungsfreie, unversiegelte sowie nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete dar. In Abhängigkeit von ihrer Größe und Geschlossenheit erfüllen sie ökologische und landschaftsästhetische Grundfunktionen. Der Beeinträchtigungsgrad eines landschaftlichen Freiraums ergibt sich aus dem Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen und dem davon abzuleitenden Korrekturfaktor. Als Störquellen und vorbelastete Bereiche sind die Nakenstorfer Straße, das Gewerbegebiet und die ehemalige Nutzung der Getreidewirtschaft und des angrenzenden Bahndammes bei der Ermittlung des Korrekturfaktors für Freiraumbeeinträchtigung zu betrachten. Gemäß der Anlage 10 der HzE ergibt sich bei Abständen von  $\leq 50$  m zu Störquellen ein Korrekturfaktor von 0,75 für das Plangebiet und die östlich angrenzenden Wertbiotope. Bei den in  $\geq 50$  m bis  $\leq 200$  m Abstand liegenden Wertbiotopen ist ein Korrekturfaktor von 1,0 zu verwenden.

#### Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotop vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$ . Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes liegt eine stark anthropogene Überformung vor. Im Norden des Plangebietes befinden sich aktuell anthropogene Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Wohnnutzung. Westlich des Plangebietes befindet sich die Nakenstorfer Straße als weitere anthropogene Störquelle, welche auf die westlich angrenzenden Biotopbereiche wirkt. Östlich des Plangebietes verläuft eine stillgelegte Bahntrasse, an die Grünlandbrachen und die Uferzone des Neuklostersees anschließen. Teile dieser Biotöpe werden gemäß HzE mit einer Wertstufe  $\geq 2$  eingestuft und sind daher bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

Die „Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ östlich des Bahndammes besitzt eine Wertstufe von 2, es leitet sich eine Kompensationswertzahl von 2 ab.

Großteile der östlich angrenzenden Flächen sind von „Artenarmen Frischgrünland“ bestimmt. Dies ist mit einer Wertstufe von 2 sowie einer Kompensationswertzahl von 2 zu bewerten.

Entlang der Uferzone des Neuklostersees befinden sich Gehölzsäume aus Weiden, Erlen und Eschen mit einer Wertstufe von 3 und einer Kompensationswertzahl von 4. Schilf-Ländröhrichte säumen das Seeufer und sind gemäß HzE mit einer Wertstufe und Kompensationswertzahl von 2 zu bilanzieren. Der Neuklostersee wird als naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer mit einer Wertstufe von 4 und einer Kompensationswertzahl von 8 bei der Ermittlung des Eingriffs berücksichtigt.

Entsprechend der Tabelle 6 der Anlage 10, HzE ergibt sich für Flächen innerhalb des Baufeldes ein Wirkfaktor von 1,0. Flächen in einem Abstand von 50 m (Wirkzone I) sind mit einem Wirkfaktor von 0,4 bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Für die Biotope innerhalb der Wirkzone II leitet sich ein Wirkungsfaktor von 0,05 ab.

Bei der Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen wurden niedrige Wertstufen herangezogen. Dies liegt zu einem in den geringen Dimensionen des Vorhabens im Vergleich zur ehemaligen Nutzung begründet. Zum anderen sind, falls sie überhaupt eintreten, nur sehr geringe Wirkungen auf die östlichen Biotope zu erwarten, da das künftige Wohngebiet erhöht liegt und der stillgelegte Bahndamm eine zusätzliche Pufferfunktion im Osten des Plangebietes einnimmt.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Zusammenfassung aller relevanten Ergebnisse zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dar.

Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigung (KF)	Wirkfaktor (W)	Kompensations- bedarf in m <sup>2</sup> KFÄ (AxKxKFxW= KFÄ)
<b>Verlust der Biotopfunktion</b>							
WKZ (1.8.4)	Nadelholzbestand- Kiefern	554	1	1	0,75	1	415,5
SEP (5.4.1)	Laichkraut- Tauchflur	22810	4	8	1	0,05	9124
VRL (6.2.2)	Schilf- Landröhricht	3181	2	2	1	0,05	318,1
VRL (6.2.2)	Schilf- Landröhricht	18	2	2	0,75	0,4	10,8
VSX (6.6.6)	Standorttypischer, Gehölzsaum an stehenden Gewässern	8030	3	4	1	0,05	1606
VSX (6.6.6)	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	59	3	4	0,75	0,4	70,8
GMA (9.2.3)	Artenarmes Frischgrünland	7154	2	2	0,75	0,4	4292,4
GMA (9.2.3)	Artenarmes Frischgrünland	5210	2	2	1	0,05	521
RHU (10.1.3)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1333	2	2	0,75	0,4	799,8
PWX (13.1.1)	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	3281	1	1	0,75	1	2460,75
OIG (14.8.2)	Gewerbegebiet	1746	-	0,2	0,75	1	261,9
OBV (14.11.3)	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	22970	0	0	0,75	1	0
OBV (14.11.3)	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	7214	0	1	0,75	1	5410,5
<b>Gesamtsumme</b>							<b>24876</b>

Tabelle 6: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Aus den oben erläuterten Einzelfaktoren sowie deren multifunktionaler Verknüpfung besteht zunächst ein Kompensationsbedarf von **24.876 m<sup>2</sup> KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalent). Die Minimierungsfaktoren sind noch zu berücksichtigen.

#### Minimierungsmaßnahmen

Auf den nicht versiegelten Bereichen des geplanten Wohngebiets werden verschiedene Grünstrukturen (z.B. Gartenflächen, Grünflächen als Straßen- und Wegebegleitgrün) entstehen. Diese Grünstrukturen werden als Minimierung der Eingriffe in die Berechnung einbezogen.

Die zuvor erwähnte Mehrentsiegelung aus der Gegenrechnung von vorhandener und maximal zulässiger Versiegelung in der Höhe von **8.362 m<sup>2</sup>** wird ebenfalls als Minimierung des Kompensationsbedarfs angerechnet. Dabei wird ein Faktor von 0,5 für die Entsiegelung von Flächen berücksichtigt.

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag für Entsiegelung	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsg- rad (KF)	Flächen- äquivalent in m <sup>2</sup> KFÄ
Gärtenflächen	16560	0,6		0,75	7452
Straßenbegleitgrün	2961	0,6		0,75	1332,45
Wegebegleitgrün	257	0,6		0,75	115,65
Mehrentsiegelung (abzgl. Grünfläche*)	8362-1608		0,5		3377
<b>Gesamtsumme</b>					<b>12277</b>

**Tabelle 7:** Minimierungsmaßnahmen

\* Die Grünfläche von 1608 m<sup>2</sup> (KM4- Naturnahe Wiese) wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen separat betrachtet.

Aus den oben genannten Maßnahmen zur Minimierung des Kompensationsbedarfs wurde ein Kompensationsflächenäquivalent von **12.277 m<sup>2</sup>** berechnet, welches dem errechneten Gesamtkompensationsbedarf gegenzurechnen ist.

### 5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 37, werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen festgesetzt, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen.

#### Interne Kompensationsmaßnahmen

##### KM1- Einzelbaumpflanzung (Naturnahe Wiese)

Innerhalb der Grünfläche „Naturnahe Wiese“ sind 8 Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Als Mindestqualität wird ein StU von 16/18 cm festgesetzt.

Für die Maßnahme werden eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen lässt sich ein Leistungsfaktor von 0,8 ableiten.

Die Gehölzpflanzung dient der Gestaltung und Gliederung der Grünflächen und schafft einen weicheren Übergang zur freien Landschaft. Die Bäume wirken als Schattenspender und erhöhen die Diversität des Naturraumes.

##### KM2- Heckenpflanzungen (Naturnahe Wiese)

Entlang der Grenze zu den Wohnbaugrundstücken innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine mehrreihige, freiwachsende Hecke von etwa 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher in einer Mindestqualität  $\geq 125/150$  cm zu verwenden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Diese Maßnahme erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum beispielsweise für Brutvögel dienen. Diese Hecke dient außerdem der Abgrenzung zwischen der Wohnbebauung und der Grünfläche im weiteren Übergang zur freien Landschaft.

#### KM3- Straßenbäume (Stellplätze)

Im Bereich der öffentlichen Pkw-Stellplätze sind 3 heimische, standortgerechte Laubbäume mit der Mindestgröße von StU 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Eine Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes. Die Bäume dienen des Weiteren als Schattenspender.

#### KM4- Naturnahe Wiese

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets soll als „Naturnahe Wiese“ etabliert werden. Dazu ist eine Landschaftsrasenfläche mit Kräuteranteil zu entwickeln. Auf der Fläche ist mindestens 1-mal jährlich eine Mahd durchzuführen. Innerhalb dieser Grünflächen sind Wegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einem max. Flächenanteil von 20 % zulässig.

Die Maßnahme ist gemäß den Angaben der HzE mit einer Wertstufe von 2 und einer Kompensationswertzahl von 2,5 zu bewerten. Die Kompensationsmaßnahme dient der Gestaltung eines fließenden Übergangs in die offene Landschaft und der Entwicklung neuer Lebensräume zur Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet.

#### K5- Heckenpflanzungen (Straßenbegleitgrün)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist eine mehrreihige, freiwachsende Hecke von etwa 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher in einer Mindestqualität  $\geq 125/150$  cm zu verwenden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Diese Maßnahme erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum beispielsweise für Brutvögel dienen. Diese Hecke dient außerdem der Abgrenzung zwischen der Wohnbebauung und der Grünfläche im weiteren Übergang zur freien Landschaft.

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent in m <sup>2</sup> KFÄ
KM1- Einzelbaumpflanzung (Naturnahe Wiese)	200	1	1	0,8	160
KM2- Heckenpflanzung (Naturnahe Wiese)	325	2	2,5	0,8	650
KM3- Straßenbäume (Stellplätze)	75	1	1	0,8	60
KM4- Naturnahe Wiese	1608	2	2,5	0,8	3216
KM5- Heckenpflanzung (Straßenbegleitgrün)	1278	2	2,5	0,8	2556
<b>Gesamtsumme</b>					<b>6642</b>

Tabelle 9: Zusammenstellung der internen Kompensationsmaßnahmen

Mit der Kompensation durch interne Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von **6.642 m<sup>2</sup> KFÄ**. Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein noch auszugleichendes Kompensationsdefizit von **5.957 m<sup>2</sup> KFÄ**. Der Ausgleich dieses Defizits ist durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen zu erzielen.

Bilanzierungsfaktor	Fläche in m <sup>2</sup> KFÄ
Biotopverlust	24876
Minimierungsmaßnahmen	-12277
interne Kompensationsmaßnahmen	-6642
<b>Gesamtsumme</b>	<b>5957</b>

Tabelle 10: Übersicht über den multifunktionalen Eingriff

## Externe Kompensationsmaßnahmen

### KM6- Erlenpflanzungen/Gewässeraufwertung

Nordöstlich des Plangebietes verläuft der Hopfenbach, welcher einen Zufluss des Neuklostersees darstellt. Entlang des südwestlichen Ufers im Bereich zwischen der L101 bis zu den Grünlandflächen (Flurstück 19/1, Flur 5, Gemarkung Neukloster), soll eine naturschutzgerechte gestaltete gewässernahe Randzone zur Gewässeraufwertung erfolgen (siehe Abb. 2). Dazu wird eine Pufferzone von 7 m Breite am Gewässerufer mit Schwarz- Erlen und standortgerechten Sträuchern auf einer Länge von 325 m entwickelt. Ein positiver Effekt der Maßnahme, ist die Verschattung des Gewässers, welche eine Erhöhung des Sauerstoffgehaltes bewirkt. Die Verschattung hemmt gleichzeitig das Wachstum der Unterwasserpflanzen, sodass Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung verringert werden können. Zusätzlich entstehen durch die Gehölzstreifen Wanderkorridore für vorkommende Arten und eine Steigerung des Landschaftsbildes.

Gemäß der Anlage 11 der HzE wird diese Kompensationsmaßnahme mit einer Wertstufe von 2 bewertet. Aus den oben genannten Gründen ergeben sich eine Kompensationswertzahl von 3 und ein Leistungsfaktor von 0,9.



Abbildung 2: Lage der Ausgleichsfläche entlang des Hopfenbaches (GAIA MV)

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent in m <sup>2</sup> KFÄ
KM6-Gehölzpflanzung/Gewässer- aufwertung (extern)	2275	2	3	0,9	6142,5
<b>Gesamtsumme</b>					<b>6142,5</b>

Tabelle 11: Berechnung der externen Kompensationsmaßnahme

Die Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahme ergibt ein Kompensationsflächenäquivalent von **6143 m<sup>2</sup>**. Das geplante Vorhaben ist somit vollständig kompensiert.

### **Ausgleich von Gehölzfällungen gemäß Baumschutzkompensationserlass**

Innerhalb der Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ entlang der Nakenstorfer Straße ist gemäß Planzeichnung die bestehende Baumreihe zu ergänzen. Die Baumpflanzungen sind im Abstand von ca. 20 m vorzusehen. Es sind 7 heimische, standortgerechte großkronige Laubbäume (Großbaumarten- Bäume I. Ordnung z.B. Linde, Eiche, Ahorn, Platane und Esche) mit einer Mindestqualität von StU 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterpflanzung im Böschungsbereich ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig oder als Landschaftsrasen möglich.

Diese Maßnahme dient dem Ausgleich der gefällteten 3 Pappeln sowie der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes. Die Bäume stellen des Weiteren Schatten-spender dar.

Die Genehmigung zur Fällung der Pappeln liegt mit Schreiben des Landeskreises Nordwestmecklenburg vom 06.11.2014 vor.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist ausschließlich die Pflanzung kleinkroniger Laubbäume (Bäume III. Ordnung, z.B. Feuer-/Kugel-Ahorn, Felsenbirne, Weißdorn, Trompetenbaum, Japanische Zierkirsche) oder kleinkroniger Obstgehölze zulässig. Diese Festsetzung liegt im Erhalt freier Sichtachsen zum Neuklostersee begründet.

### **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Näturnähe Wiese“ ist als Landschaftsrasenfläche mit Kräuteranteil zu gestalten. Innerhalb dieser Grünfläche sind Wegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einem max. Flächenanteil von 20% zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 8 Laubgehölze mit einer Mindestqualität von StU 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Grenze zu den Wohnbaugrundstücken ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grünfläche „Näturnähe Wiese“ eine mehrreihige, freiwachsende Hecke in einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher in einer Mindestqualität  $\geq 125/150$  cm zu verwenden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Wegebegleitgrün“ sind beidseitig der Gehwege jeweils 2 m breite Grünstreifen anzulegen. Die Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Die Grünstreifen sind jeweils einseitig mit Sträuchern der Art Kriechende Rose (*Rosa arvensis*) und/ oder Essig-Rose (*Rosa gallica*) und die gegenüberliegende Seite mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ entlang der Nakenstorfer Straße ist gemäß Planzeichnung die bestehende Baumreihe zu ergänzen. Die Baumpflanzungen sind im Abstand von ca. 20 m vorzusehen. Es sind 7 heimische, standortgerechte Laubbäume (Großbaumarten) mit einer Mindestqualität von StU 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterpflanzung im Böschungsbereich ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig oder als Landschaftsrasen möglich. Die verbleibenden Bereiche sind als Landschaftsrasenfläche mit Kräuteranteil zu gestalten.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ ist eine mehrreihige, freiwachsende Hecke in einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher in einer Mindestqualität  $\geq 125/150$  cm zu verwenden.

Im Bereich der öffentlichen Pkw-Stellplätze sind 3 standortgerechte, heimische Laubbäume mit der Mindestgröße von StU 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Eine Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.

Alle öffentlichen Gehölzpflanzungen sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist ausschließlich die Pflanzung kleinkroniger Laubbäume (Bäume III. Ordnung, z.B. Feuer-/Kugel-Ahorn, Felsenbirne, Weissdorn, Trompetenbaum, Japanische Zierkirsche) oder kleinkroniger Obstgehölze zulässig.

Abbruch- und Gehölzrodungsarbeiten sind in der Zeit von 1. Oktober bis 29. Februar vorzunehmen.

Im Zuge von Vorsorgemaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Zauneidechsen im Zeitraum von der Baufeldfreimachung bis zur tatsächlichen Bebauung der Flächen nicht in das Vorhabengebiet einwandern können. Die beräumten Flächen sind hierzu kurzrasig bzw. vegetationsfrei zu halten, damit diese keine Attraktivität für die Zauneidechse besitzen. Kann dies nicht sichergestellt werden, ist ein Reptilienschutzzaun in der Länge von ca. 400 Metern westlich des Bahndammes als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme einzurichten, um die Besiedelung des Baufeldes nach der Baufeldberäumung zu verhindern.

## **Hinweise**

Zum Ausgleich des noch vorhandenen Kompensationsdefizites ist eine externe Kompensationsmaßnahme innerhalb des Flurstücks 19/1, Flur 5 der Gemarkung Neukloster durchzuführen. Entlang des Hopfenbaches ist ein Gehölzsaum in einer Länge von 325 m und in einer Breite von 7 m als Pufferstreifen zur Gewässeraufwertung zu entwickeln. Es sind Schwarz- Erlen und standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist einer 3- jährigen Entwicklungs- pflege zu unterziehen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

Zum Ausgleich des Habitatverlustes der Arten Rauchschwalbe und Mehlschwalbe sind Ersatzhabitats an geeigneter Stelle zu entwickeln. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme lag in der Zuständigkeit der Stadt Neukloster und ist erfolgt. Es wurden 15 künstliche Schwalben- Nisthilfen am Gebäude des Bauhofes der Stadt Neukloster innerhalb des Flurstücks 27/55, der Flur 3 der Gemarkung Neukloster angebracht. Die Ausbringung von Schwalbennisthilfen wurde durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, ausgeführt.

## **6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Neukloster mit dem Ziel der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Vom Vorhaben potentiell verursachte Beeinträchtigungen sind in Bezug auf den Verlust der Biotop- und Bodenfunktion zu bewerten. Allerdings ist in der vorliegenden Planung die großflächige Versiegelung der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ zu berücksichtigen. Diese liegt deutlich über der zulässigen Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes. Mit Entsiegelung der vorhandenen Flächenbefestigungen und Beseitigung der Gebäudestrukturen wird eine Wiederherstellung der ökologischen Funktionalität angestrebt. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich belegt anhand des

ermittelten Kompensationsüberschusses, dass die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vielmehr eine Aufwertung der Fläche bewirkt. Die Entsiegelung vorhandener Flächenbefestigungen, die geringere Neuversiegelung sowie die gestalterischen Maßnahmen und Festsetzungen zur Grüngestaltung fördern die Eingliederung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

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

Schutzgebiete internationaler Bedeutung sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auf der nationalen Ebene ist das Plangebiet von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben. Ein Antrag zur Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde gestellt und ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bewilligt. Die 11. Änderung der „Verordnung vom 27. Mai 1938 zum Schutz von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ trat am 06.06.2015 in Kraft. Der neue Grenzverlauf des LSG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Grünfläche im Süden des Änderungsbereiches ist weiterhin Bestandteil des LSG.

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

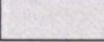
Neukloster, den 12. OKT. 2015

Stadt Neukloster  
Der Bürgermeister  
Hauptstraße 27  
23992 Neukloster

**Anlage:**

Bestandplan – Biotop- und Nutzungstypenkartierung vom 17. Juli 2014, aktualisiert Juni 2015

Legende – Biotoptypen

Code	Ziffer	Name	
	WKZ	1.8.4	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte
	WXS	1.10.3	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
	WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand
	BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum
	BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum
	FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
	FGR	4.5.6	Verrohrter Graben
	SEP	5.4.1	Laichkraut – Tauchflur
	SYW	5.65	Wasserspeicher
	VRL	6.2.2	Schilf – Landröhricht
	VSX	6.6.6	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
	GFR	9.1.2	Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte
	GMA	9.2.3	Artenarmes Frischgrünland
	GIM	9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
	RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
	PWX	13.1.1	Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten
	PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen
	PEU	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation
	OVD	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg
	OWW	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
	OIG	14.8.2	Gewerbegebiet
	OBV	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen
			Gebäude

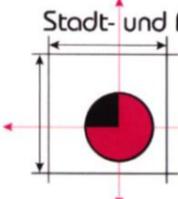


Stadt Neukloster  
 Bebauungsplan Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“

Bestandsplan  
 Biotop- und Nutzungstypenkartierung  
 Vom 17. Juli 2014, aktualisiert Juni 2015

M 1 : 1.500 (A3-Blatt)

Stadt- und Regionalplanung  
 Partnerschaftsgesellschaft  
 Dipl.-Ing.  
 Martin Hufmann  
 Dipl.-Geogr.  
 Lars Fricke  
 Hödenstraße 25  
 23066 Wismar  
 Tel.: 03841 470 640-0  
 Fax: 03841 470 640-9  
 www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de



# Amtliche Bekanntmachung der Stadt Neukloster

## Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Neukloster „Wohngebiet am Neuklostersee“

### Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat in ihrer Sitzung am 06.07.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt. Am 21.09.2015 hat die Stadtvertretung einen satzungsändernden Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 gefasst. Der Geltungsbereich der Satzung ist im Übersichtsplan in der Anlage dargestellt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauG (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung, die dazugehörige Begründung, die Zusammenfassende Erklärung sowie die der Satzung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze und Verordnungen) ab diesem Tage im Rathaus Neukloster, Bauamt, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

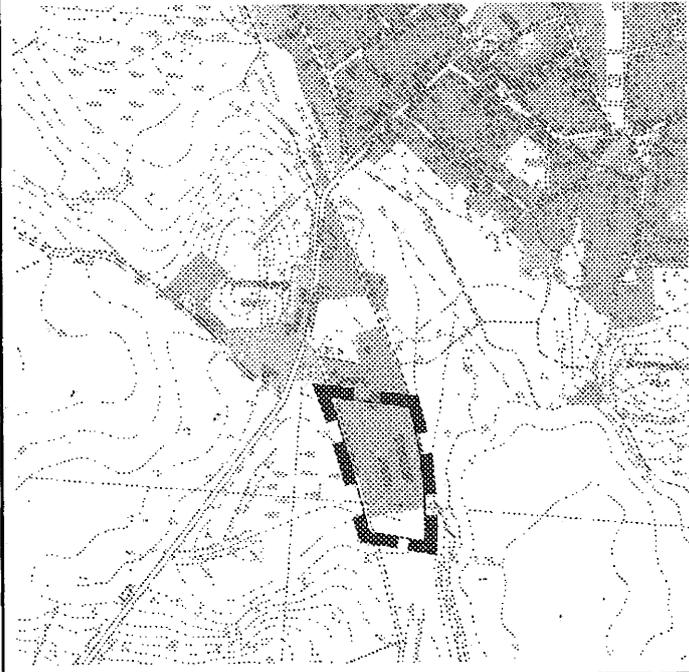
wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Frank Meier, Bürgermeister

Anlage: Übersichtsplan



Diese Bekanntmachung ist am 15.10.2015 in der Ostsee-Zeitung, Lokalausgabe Wismar, veröffentlicht worden.

Neukloster, 16.10.2015

  
Frank Meier  
Bürgermeister

