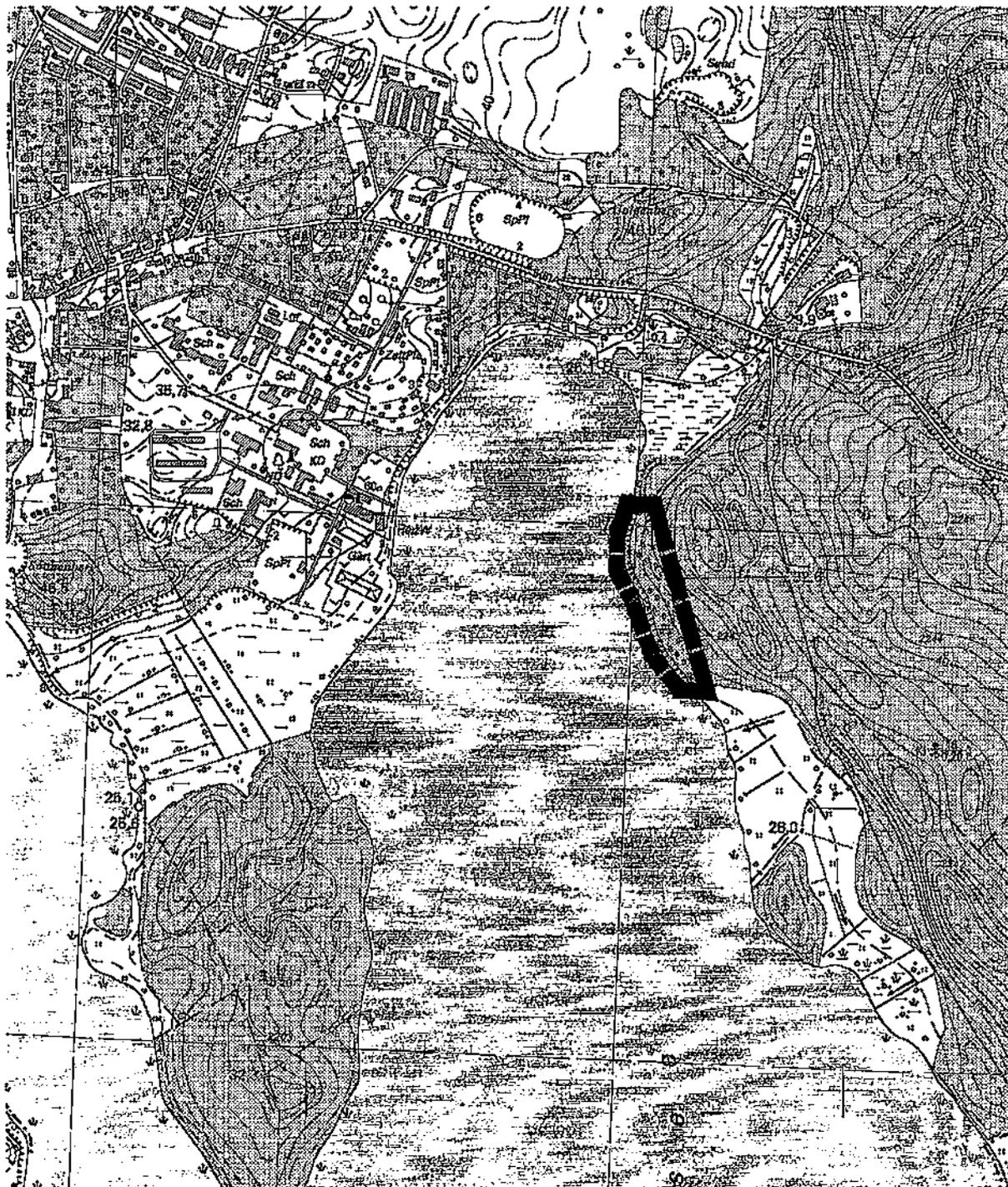


STADT NEUKLOSTER



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

4.7.2007

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
2. Anlass der Planaufstellung	3
3. Raumordnung und Landesplanung, Schutzgebiete	4
4. Ausgangssituation	4
5. Änderungsinhalt	5
6. Verkehrserschließung	6
7. Ver- und Entsorgung	6
8. Sonstiges, Hinweise	7
9. Umweltbericht – Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichtes und der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	8

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster wurde 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.2.1998 wirksam. Seither wurden fünf Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Neukloster hat am 6.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wochenendhaussiedlung am Neukloster See" sowie die parallele, 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst die ca. 1,8 ha große Fläche der vorhandenen Wochenendhaussiedlung ("Waldsiedlung Müggenburg") am nordöstlichen Ufer des Neuklostersees am Rande des Neumühler Forstes. Er wird begrenzt im Westen durch den Neukloster See, im Norden und Süden durch den Neumühler Forst und im Osten durch den Wanderweg am Neumühler Forst.

Als Plangrundlage der 6. Flächennutzungsplanänderung dienen die topographischen Karten im Maßstab 1:10 000 (Stand 1990 mit Ergänzungen) sowie der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,

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

2. Anlass der Planaufstellung

Die Wochenendhaussiedlung am Neukloster See besteht seit mehreren Jahrzehnten. Derzeit sind die Flächen als Wald im Flächennutzungsplan dargestellt und gehörten bis vor kurzem zum Landesforst Neumühle. Zwischenzeitlich ist ein Erwerb der Grundstücke durch die Eigentümer der Wochenendhäuser erfolgt.

Das Ziel der Änderungsplanung besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes Erholung - Wochenendhausgebiet - gemäß § 10 BauNVO. Damit soll dauerhaft Planungssicherheit für die Anlieger hinsichtlich des Bestandes an Wochenendhäusern und Außenanlagen und für künftige Investitionen geschaffen werden. Vorgesehen sind maximal geringfügige, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und gestalterische Veränderungen in Anpassung an heutige Standards im Rahmen der Zulässigkeiten nach der Baunutzungsverordnung, ohne jedoch den Charakter des Gebietes wesentlich zu ändern. Eine übermäßige oder unkontrollierte Bebauung in dem sensiblen Uferbereich des Neukloster Sees soll gleichzeitig vermieden werden.

Die waldartige Charakteristik des Wochenendhausgebietes soll erhalten bleiben. Die Belange nach dem Waldgesetz sowie des Naturschutzes sind abschließend zu regeln.

Im Rahmen des parallel erstellten Bebauungsplanes werden die konkreten baulichen Nutzungen geregelt und konkrete Schutz-, Rückbau- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Mögliche Auswirkungen auf das zwischenzeitlich ausgewiesene FFH-Gebiet "Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee" werden in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wird daher ausdrücklich auf den Umweltbericht und die FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan verwiesen. Da das Verfahren parallel durchgeführt wird, werden die Ergebnisse des Umweltberichtes und der FFH-Verträglichkeitsprüfung in der vorliegenden Begründung nur in stark gekürzter Form wiedergegeben.

3. Raumordnung und Landesplanung, Schutzgebiete

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 30.6.2005 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Stadt Neukloster liegt laut regionalem Raumordnungsprogramm im Fremdenverkehrsschwerpunkt- bzw. -entwicklungsraum. In diesem sollen die Möglichkeiten für Erholungssuchende u.a. qualitativ und in umweltverträglicher Weise ausgebaut werden. Dabei dürfen allerdings überwiegend eigengenutzte Wochenendhaus- und Feriensiedlungen die angestrebte Entwicklung in den Fremdenverkehrsräumen nicht negativ beeinflussen. Dauerwohnungen sind im Wochenendhausgebiet zu unterbinden.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind in besonderer Weise zu berücksichtigen, da der Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet "Seengebiet Warin-Neukloster", im Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung sowie angrenzend an das FFH-Gebiet "Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee" liegt. Neukloster befindet sich darüber hinaus im unlängst gebildeten Naturpark "Sternberger Seenland". Die möglichen Auswirkungen der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft sind zu untersuchen (vgl. dazu Umweltbericht).

Der Geltungsbereich liegt, wie auch die gesamte Umgebung, in der Trinkwasserschutzzone III/IIIa der Wasserfassung Rostock/Warnow. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

4. Ausgangssituation

Die Waldsiedlung besteht seit den 1960er Jahren. Der größte Teil der Wochenendhäuser wurde in dieser Zeit als Typenhaus mit einem flach geneigten Satteldach und einer Firsthöhe von ca. 4,0 m errichtet. Die Wochenendhäuser sind mit einer großzügigen Terrasse ausgestattet. Bedingt durch die Lage am Neukloster See wurde für jedes Grundstück eine zusätzliche Parzelle am Ufer für die Errichtung eines Bootshauses bereitgestellt. Die Bootshäuser und die beiden Stege der Anlage werden ü-

ber einen separaten Weg erschlossen, der vom Haupterschließungsweg östlich des Geländes abzweigt. Später wurde die Siedlung in südliche Richtung um zwei Parzellen erweitert, die mit "Finnhütten" bebaut wurden. Diese weisen eine Firsthöhe von ca. 6 m auf.

In den folgenden Jahrzehnten wurden die Gebäude und Anlagen z.T. erweitert und modernisiert. Mitunter wurden Wintergärten, Garagen und Carports ergänzt, Wege gepflastert und Bootsschuppen umgebaut.

Die Außenanlagen werden als Gartenflächen genutzt und sind vorwiegend als Rasenflächen mit Sträuchern und Hecken sowie Zier und Nutzbeeten ausgebildet. Die Waldsiedlung wird von einem Bestand von großen, erhaltenswerten Buchen des Buchenmischwaldes des Neumühler Forstes überragt. Zum Teil sind Erlen, Birken und Eichen vorhanden.

Durch die intensive Eingrünung und die Lage zwischen Waldrand und Schilfgürtel ist die Waldsiedlung intensiv in das landschaftliche Umfeld eingebunden, die Bebauung ordnet sich den naturräumlichen Gegebenheiten unter.

Aufgrund der Zugehörigkeit der Flächen zum Neumühler Forst wurde die Wochenendhaussiedlung im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Mit dem Erwerb der Grundstücke durch die Eigentümer der Wochenendhäuser, der Einleitung eines Waldumwandlungs- und Bebauungsplanverfahrens wird auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

5. Änderungsinhalt

Die Wochenendhaussiedlung wird künftig als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit erfolgt eine Anpassung an die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung. Weitergehende Änderungen ergeben sich nicht im Flächennutzungsplan.

Mit der parallelen Bebauungsplanung wird inhaltlich die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung bezweckt. Die Bebauung im sensiblen Naturraum soll begrenzt und auf ein der Nutzung entsprechendes Maß beschränkt bleiben. In den Schilfgürtel ausgedehnte Nutzungen sind zurück zu nehmen und die baulichen Nutzungen im Bereich der Seeterrasse einzuschränken. Gleichzeitig sollen für kleinere Wochenendhäuser angemessene Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Dazu werden absolute Höchstmaße für Gebäude und Nebengebäude festgesetzt. Dauerwohnungen werden ausgeschlossen. Durch die Bauleitplanung wird sich also keine Veränderung der Nutzung oder der Nutzungsintensität ergeben. Im Wesentlichen wird der vorhandene Bestand festgeschrieben und im Umweltbericht sowie in der FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht, welche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft notwendig sind. So soll eine Pufferzone zu den geschützten Landschaftsteilen am See geschaffen werden und der Großbaumbestand erhalten bleiben (vgl. Umweltbericht).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Waldumwandlungsverfahren nach dem Waldgesetz eingeleitet, um die Flächen aus dem Landesforst heraus zu lösen. Die Festlegung einer Ersatzfläche erfolgt nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden.

Gleichzeitig wurden Anträge zur Herauslösung aus dem LSG "Seengebiet Warin-Neukloster" und zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt.

6. Verkehrserschließung

Die Waldsiedlung wird über den Forstweg von Neukloster nach Neumühle, der östlich von Neukloster von der Landesstraße 14 abzweigt, erschlossen. Von diesem zweigt ein Stich in westliche Richtung zur Wochenendhaussiedlung ab. Der vom Verein von der Landesforstbehörde gepachtete Erschließungsweg verläuft östlich der Wochenendhaussiedlung und ist in diesem Teil mit dem Wanderweg nach Neumühle identisch. Stellplatzflächen wurden ebenfalls gepachtet. Die Verkehrserschließung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst, sie wird durch die langfristigen Pacht- bzw. Gestattungsverträge gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch die Bauleitplanung nicht verändert.

Eine Wasserversorgungsanlage mit einem eigenen Brunnen befindet sich östlich des Geltungsbereiches. Die Anlage ist durch einen langfristigen Pachtvertrag gesichert. Von dort aus erfolgt die Trinkwasserversorgung des Plangebietes. Eine öffentliche Erschließung durch den Zweckverband Wismar ist auch zukünftig nicht vorgesehen, dementsprechend besteht eine Befreiung vom Benutzerzwang.

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Demnach kommen zur Erstbrandbekämpfung die Tankfahrzeuge der Feuerwehren zum Einsatz. Der darüber hinausgehende Löschwasserbedarf wird aus dem Neuklostersee gedeckt. Dazu erfolgt die Entnahme mittels Tragkraftspritzen an den Stegen, die über die Gemeinschaftswege erreichbar sind.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in abflusslose Sammelgruben, die dem anerkannten Stand der Technik entsprechen und regelmäßig entleert werden müssen. Eine Einleitung jeglicher Abwässer in den Neukloster See ist untersagt. Eine zentrale Abwassererschließung durch den Zweckverband ist nicht vorgesehen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird auf den Grundstückspartellen zur Versickerung gebracht und z.T. für Bewässerungszwecke genutzt. Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind großräumig durch sandig überlagertes Grundmoränenmaterial gekennzeichnet. Im Planungsraum stehen sandige Böden an (lt. geologischer Karte Einheitsblatt 20, 1960), die Versickerungsfähigkeit ist daher grundsätzlich gegeben. Der Versiegelungsgrad lt. B-Plan ist zudem mit einer GRZ von max. 0,2 und der vorhandenen kleinteiligen Bebauung gering, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich ist. Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im Bereich der Wege und zwischen den Wochenendhäusern verlegt sind. Eine zentrale Gasversorgung ist auch langfristig für das Gebiet nicht vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung durch den zentralen Mülltonnenstellplatz an der Wendeanlage des Weges sichergestellt.

8. Sonstiges, Hinweise

Es sind keine Immissionen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder den Richtlinien zum Schallschutz im Städtebau bekannt oder nennenswert, die auf das Gebiet einwirken oder von diesem ausgehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem privaten Besitz der Wochenendhausbesitzer. Diese sind in der Siedlergemeinschaft Neumühler Weg e.V. zusammengeschlossen.

Zur Übernahme der Kosten für die Planung (B-Plan und F-Plan-Änderung, FFH-Prüfung) und die Ausgleichsmaßnahmen schließt die Stadt mit der Siedlergemeinschaft Neumühler Weg e.V. einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ab. Der Stadt entstehen durch die Planung und Realisierung keine Kosten.

9. Umweltbericht

Eine Umwelt- und FFH Vorprüfung wurde detailliert zum B-Plan-Verfahren vorgenommen. Die Stadt legt daher gem. § 2 Abs. 4 BauGB fest, das auf Ebene der Flächennutzungsplanung im Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung und der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung lediglich zusammenfassend dargestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Seengebiet Warin-Neukloster" mit der LSG Verzeichnis Nr. 2a. Die Untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, die Flächen der Wochenendhaussiedlung mit Ausnahme der Stege aus dem LSG herauszulösen.

Die Wochenendhaussiedlung liegt innerhalb des 100 m – Gewässerschutzstreifens des Neukloster Sees. Da die Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens nach Auffassung der Stadt - insbesondere aufgrund der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Nutzung und der nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten - mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist, hat die Stadt Neukloster eine Ausnahme genehmigung entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V beantragt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht erforderlich, da die Nutzung bereits seit Jahrzehnten vorhanden ist und keine wesentliche Erweiterung erfolgt.

EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Festlegung von Walderersatzflächen erfolgt nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden.

Für die geringfügig möglichen, baulichen Erweiterungen wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" erarbeitet.

Eine neue bauliche Nutzung stellt einen naturschutzrechtlich zu wertenden Eingriff gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 14 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) dar. Nach § 19 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden konkret im Bebauungsplan festgesetzt. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Erweiterungen von Wochenendhäusern, Terrassen und Nebenanlagen, für die die festgesetzten Obergrenzen bisher nicht erreicht wurden. Die Böden sind seit Jahrzehnten durch gärtnerische Nutzung anthropogen überformt. Da es sich bei den anstehenden Böden um versickerungsfreudige Sande handelt, ist nicht mit einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht dokumentiert.

Größte Aufmerksamkeit wird auf den Erhalt des Altbaumbestandes und auf Festlegungen zur perspektivischen Sicherung des Charakters durch das Vorhandensein von Bäumen im Gebiet gelegt.

Durch Entsiegelungsmaßnahmen sollen Flächen innerhalb der privaten Grünflächen und innerhalb des geschützten Biotops (drei Stege) beräumt und vom Plangebiet ausgehende Störungen in diesem Bereich minimiert werden.

Zum Schutz des sensiblen Übergangsbereiches zum geschützten Biotop ist an der landseitigen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Weidenreihe anzupflanzen. Die zukünftig ungenutzten kleinen Dämme sind der Sukzession und damit der Entwicklung zum Röhricht zu überlassen.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher, den Eigentümern der Wochenendhaussiedlung.

Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Stadt Neukloster nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes kontrolliert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Gebietsentwicklung zur Wochenendhaussiedlung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Schutz des Schilfgürtels und FFH-Gebietes wird mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verbessert. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Kompensationsüberschuss erzielt, so dass – mit Ausnahme der Waldersatzmaßnahme – keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Das an das Plangebiet angrenzende Seeufer einschließlich des Uferstreifens des Plangebietes, der die ehemalige Seeterrasse des Neuklostersees markiert, ist Bestandteil des FFH- Gebietes Klaas- und Teppnitzbach sowie Ostufer Neuklostersee (FFH- Gebiet Nr. DE 2136 – 302). Die Verträglichkeit der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 21 mit dem FFH- Gebiet wurde gesondert untersucht.

Für das FFH- Gebiet werden sieben verschiedene geschützte Lebensraumtypen und fünf schützenswerte Arten genannt.

Im unmittelbaren Plangebiet kommen keine FFH- Lebensraumtypen vor. Die Untersuchung zur Verträglichkeit der Planungsziele des Bebauungsplanes mit dem FFH- Gebiet hat ergeben, dass die vorgesehene Planung mit den Zielen des Schutzgebietes aus o.g. Gründen vereinbar ist. Dieser Einschätzung stimmt die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu.

17. JULI 2007

Stadt Neukloster, den

Stadt Neukloster
Becker, Bürgermeister