

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Unmittelbar am Ufer des Neuklostersees befindet sich der ehemalige Fischereihof der Stadt Neukloster.

Neben dem bereits liebevoll sanierten Fischerhaus befinden sich auf dem Gelände leerstehende und ungenutzte Gebäude, die sich zum Teil in einem desolaten baulichen Zustand befinden und somit das Gesamterscheinungsbild des ehemaligen Fischereihofes am See erheblich beeinträchtigen. Dazu zählen das Bootshaus mit Nebengelass und ein Garagen- und Abstellgebäude.

Die Stadt Neukloster möchte diesen städtebaulichen Missstand verbessern. Eine Ferienwohnnutzung im ehemaligen Fischereihof bietet die Möglichkeit, das Objekt ganzjährig zu nutzen. Durch die im Fischereihof zugelassenen maximal zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind, kann die Sicherheit der Anlage selbst sowie der umliegenden nur zeitweise genutzten baulichen Anlagen, wie der Hochseilgarten und die ehemalige Fischerscheune, die sich etwas abseits der belebten Stadt befinden, erhöht werden.

Die attraktive Lage des Objektes, das direkt am See und seinen Wanderwegen liegt, ist eine gute Voraussetzung für die touristische Nutzung als Ferienwohnanlage. Sie bereichert das touristische Angebot der Stadt und seiner Umgebung und stärkt den Tourismus als Wirtschaftszweig in der Region.

Die Stadt plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Objektes als Ferienwohnanlage. Zum Konzept gehört die Einrichtung von maximal 6 Ferienwohnungen auf dem Fischereihof und von 2 Betriebswohnungen, die aber nur im Fischerhaus zulässig sind. Hierzu ist geplant, an Stelle des Garagenbaus ein neues Gebäude mit Ferienwohnungen zu errichten. Das bereits sanierte Fischerhaus bleibt im Bestand erhalten. Das vorhandene Bootshaus gehörte zum Betrieb und prägt die Struktur des Fischereihofes und wird deshalb in die Planung mit einbezogen. Über eine Sanierung bzw. Neuerrichtung des Gebäudes an gleicher Stelle ist in Abhängigkeit vom Bauzustand zu entscheiden.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Sondergebiet Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ festgesetzt.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um die Planungen der Stadt in Übereinstimmung zu bringen, wurde auf Beschluss der Stadtvertretung vom 05.09.2011 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 entsprechend den künftigen Festsetzungen als „Sondergebiet Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ gemäß § 10 BauNVO auszuweisen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei der 10. Änderung um das Plangebiet des B-Planes Nr. 30 „Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar am Ufer des Neuklostersees. Die prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgen im Wesentlichen auf dem vom vorhandenen ehemaligen Fischereihof einschließlich Neben- und Grünanlagen gebildeten Grundstück. Ein Eingriff in den Boden erfolgt lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude sowie bei der Anlage von acht hausnahen Stellplätzen. Die bereits vorhandenen Wege bedürfen keines weiteren Ausbaus. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,35 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 3.245 m² dürfen maximal 1.135 m² bebaut werden. Die vorhandenen Gebäude und Wegeflächen werden dabei berücksichtigt und nehmen mit 914 m² bereits den Großteil der zulässigen Grundfläche ein. Durch die Ausweisung der GRZ können innerhalb der ausgewiesenen Baufenster im Plangebiet noch maximal 221 m² neu bebaut werden. Die Bereiche um das Bootshaus sowie um die Garagen stellen sich als Zierrasen mit Gartenpflanzungen dar. Vor dem ehemaligen Fischerhaus befindet sich eine Terrasse. Die beiden geplanten Stellflächen berücksichtigen eine bereits vorhandene Stellfläche im Norden des Plangebietes. Die geplante Stellfläche nordöstlich des ehemaligen Fischerhauses ist ebenfalls eine Fläche bestehend aus Zierrasen und einer Mischung aus einheimischen und nichteinheimischen Ziergehölzen.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 309 m² FÄQ.

Die Kompensation des Eingriffs ist Bestandteil der textlichen Hinweise zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die unmittelbaren Eingriffe wird außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahme geschaffen:

*. Ergänzung des Klostergartens oder des Wanderweges durch
5 weitere Obstbäume (Alte Mecklenburger Sorten) außerhalb
grundwasserbeeinflusster Böden*

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll gedeckt. Die geplanten Maßnahmen dienen zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 14.06.2012 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des LSG "Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Warin-Neukloster-Blankenberg". Da die im Rahmen des Vorhabens vorgesehene Umnutzung und geringe bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude den Schutzziele des LSG nicht entgegensteht, wurde die Fläche des

Vorhabensgebietes auf Antrag aus dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ herausgenommen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 04.10.2012 bis 05.11.2012) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 28.09.2012 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Stadtvertretung am 11.03.2013 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (11.04.2013-13.05.2013) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 18.04.2013 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Stadtvertreterversammlung vom 09.12.2013 abgewogen und berücksichtigt wurden.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Änderung betraf ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet Ferienwohnen nach § 10 BauNVO und die Beschränkung des Wohnens auf eine betriebsbezogenen Wohnnutzung. Die Änderung wurde notwendig, da aufgrund der aktuellen Rechtsprechung die mit Aufstellung des B-Planes vorgesehenen Nutzungsarten Dauerwohnen und Ferienwohnen grundverschieden sind und nicht in einem Sondergebiet zusammengefasst werden können.

3.5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (23.03.2015-08.04.2015) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.6. Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

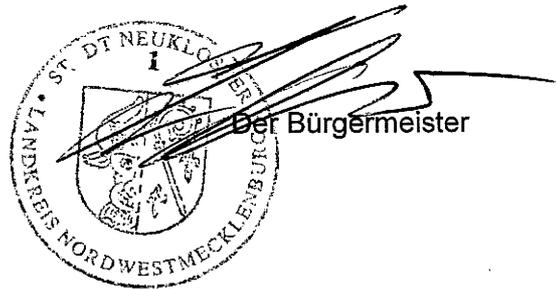
Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 20.03.2015 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Stadtvertreterversammlung vom 04.05.2015 abgewogen und berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Das gewählte Plangebiet erfüllt alle Voraussetzungen hinsichtlich der geplanten Nutzung. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen können für das Vorhaben genutzt und so dem städtebaulichen Missstand, der durch den Verfall der Anlage und Vandalismus bereits eingetreten ist, entgegengewirkt werden. Der zunehmende Verfall der derzeit leerstehenden Gebäude würde sich hinsichtlich des optischen Eindrucks deutlich negativer auswirken als die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die Realisierung der Planinhalte führt zur Unterstützung und Etablierung der bereits langjährig existenten Erholungsfunktion.

Neukloster, den **15. MAI 2015**



Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- 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

Der Änderungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster umfasst die Flurstücke 21/3, 21/5, 21/6 (teilw.), 27/1 und 18/1 der Gemarkung Neukloster, Flur 5.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese Fläche der Bebauungsplan B-Plan Nr. 30 „Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee“ in Neukloster der Stadt Neukloster aufgestellt.

Planungsziel ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Objektes für eine Ferienwohnnutzung.

Der geplanten Nutzung entsprechend soll das Baugebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ festgesetzt werden.

Begründung zur 10.Änderung:

Unmittelbar am Ufer des Neuklostersees befindet sich der ehemalige Fischereihof der Stadt Neukloster.

Die auf dem Gelände stehenden Nebengebäude befinden sich zum Teil in einem desolaten baulichen Zustand. Die deshalb leerstehenden und ungenutzten Nebengebäude am Seeufer stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Stadt Neukloster möchte diesen Zustand verbessern. Eine Ferienwohnnutzung im ehemaligen Fischereihof bietet die Möglichkeit, das Objekt ganzjährig zu nutzen. Durch die im Fischerhaus zugelassenen maximal zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind, kann die Sicherheit der Anlage selbst sowie der umliegenden nur zeitweise genutzten baulichen Anlagen, wie der Hochseilgarten und die ehemalige Fischerscheune, die sich etwas abseits der belebten Stadt befinden, sichergestellt werden. Die attraktive Lage des Objektes, das direkt am See und seinen Wanderwegen liegt, ist eine gute Voraussetzung für die touristische Nutzung als Ferienwohnanlage. Sie bereichert das touristische Angebot der Stadt und seiner Umgebung und stärkt den Tourismus als Wirtschaftszweig in der Region.

Ursprüngliche Zielstellung war, das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „ Ferienwohnen und Wohnen“ auszuweisen. Da diese Festsetzung auf Grund der aktuellen Rechtsprechung, die besagt, dass die beiden Nutzungsarten Dauerwohnen und Ferienwohnen grundverschieden sind und somit nicht in einem Sondergebiet zusammengefasst werden können, nicht zulässig ist, wurde die Nutzungsart auf die Ferienwohnnutzung reduziert.

Im wirksamen FNP ist dieser Bereich am Rand der Ortslage am Neuklostersee als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) ausgewiesen.

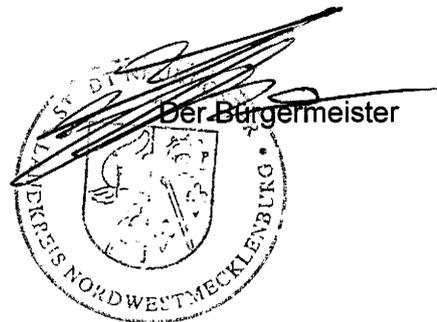
Um die Planungen der Stadt Neukloster in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Stadtvertretung der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 30 entsprechend den künftigen Festsetzungen als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen gem. § 10 BauNVO auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee“ in Neukloster wurden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt.

Da das Plangebiet des B-Planes mit dem der Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für den B-Plan erstellte Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz zum Entwurf der 10. Änderung des FNP herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der SV am: 04.05.2015
ausgefertigt am:

15. MAI 2015



Anlagen: *Umweltbericht*
Fachbeitrag Artenschutz

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„EHMALIGER FISCHEREIHOF AM NEUKLOSTERSEE“

STADT NEUKLOSTER



UMWELTBERICHT



**STADT
LAND
FLUSS**

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITER

Dipl.-Ing. Rommy Nitschke

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

03.03.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3.	Schutzgebiete	4
1.4.	Plankonzept.....	6
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter	6
2.1.	Mensch und Nutzungen	6
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	7
2.3.	Boden.....	8
2.4.	Klima und Luft	8
2.5.	Landschaftsbild	8
2.6.	Lebensräume und Flora	11
2.7.	Fauna.....	14
2.8.	Kulturgüter	16
2.9.	Sonstige Sachgüter.....	16
3.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	16
3.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	16
3.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	16
3.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	17
3.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	18
3.5.	Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung	20
4.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	21
5.	Quellenangabe.....	22

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Unmittelbar am Ufer des Neuklostersees befindet sich der ehemalige Fischereihof der Stadt Neukloster. Dieser besteht aus dem bereits sanierten Fischerhaus und dazugehörigen Nebengebäuden. Zurzeit stellen die leer stehenden und ungenutzten Nebengebäude am Seeufer einen städtebaulichen Missstand dar und beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild des ehemaligen Fischereihofes.

Die Stadt Neukloster möchte diesen Zustand verbessern. Die attraktive Lage direkt am See und seinen Wanderwegen bietet gute Voraussetzungen für die Ferienwohnanlage. Zudem bereichert sie das touristische Angebot der Stadt und seiner Umgebung.

Die Stadt plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Objektes für eine Ferienwohnanlage. Zum Konzept gehören die Einrichtung von maximal 6 Ferienwohnungen auf dem Fischereihof sowie 2 Betriebswohnungen im Fischerhaus. Zur Umsetzung des Konzeptes ist geplant, an Stelle des Garagenbaus ein neues Gebäude mit Ferienwohnungen zu errichten. Das bereits sanierte Wohngebäude bleibt im Bestand erhalten.

Anlass zum vorliegenden Beitrag gibt die der geplanten Nutzung entsprechende Festsetzung des Baugebietes als „Sondergebiet Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet liegt am südlichen Randbereich von Neukloster direkt am Neuklostersee (vgl. Abbildung 1).

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.245 m² und umfasst innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Neukloster die Flurstücke 21/3, 21/5, 21/6 (teilw.), 27/1 und 18/1.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Fischerhaus mit Nebenanlagen (Garagen und Bootshaus) und sowie Grün- und Gehölzflächen.

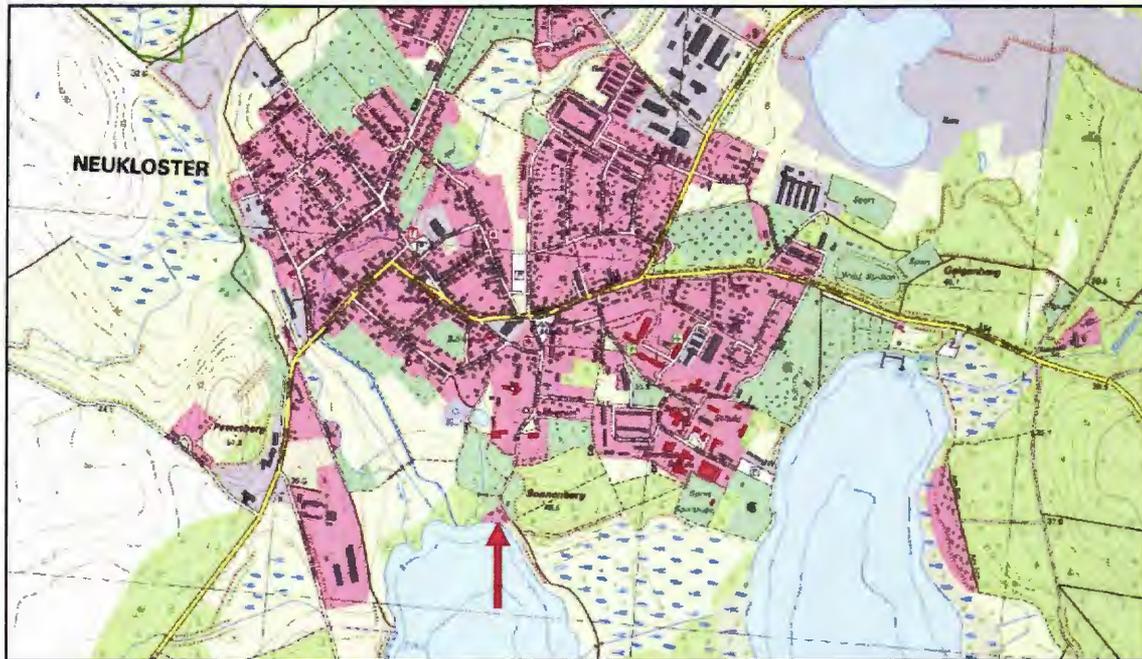


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2012.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2012.

1.3. Schutzgebiete

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

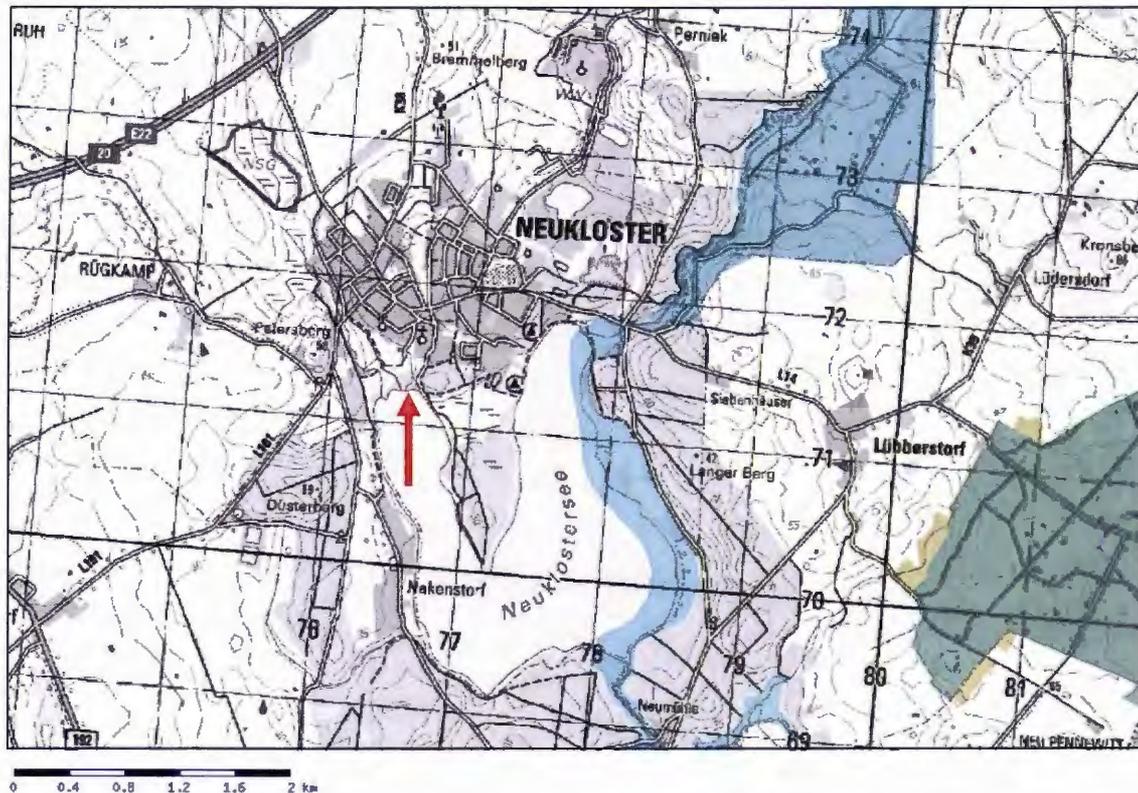


Abbildung 3: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2012.

Circa 1.100 m östlich des Vorhabens beginnt das FFH-Gebiet DE 2136-302 „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“.

Als relevante Arten sind aufgeführt: Steinbeißer, Bachneunauge, Fischotter, Gemeine Flußmuschel, Schmale Windelschnecke und Bauchige Windelschnecke.

Als relevante Lebensraumtypen werden im Standarddatenbogen folgende genannt:

- 3150 – Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions 12% an der Gesamtfläche
- 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion 1% an der Gesamtfläche
- 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe < 1% an der Gesamtfläche
- 7230 – Kalkreiche Niedermoore 1% an der Gesamtfläche
- 9130 – Waldmeister-Buchenwald 41% an der Gesamtfläche
- 9180 – Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion 1% an der Gesamtfläche
- 91E0 – Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* 7% an der Gesamtfläche

Die genannten Arten und Lebensräume sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

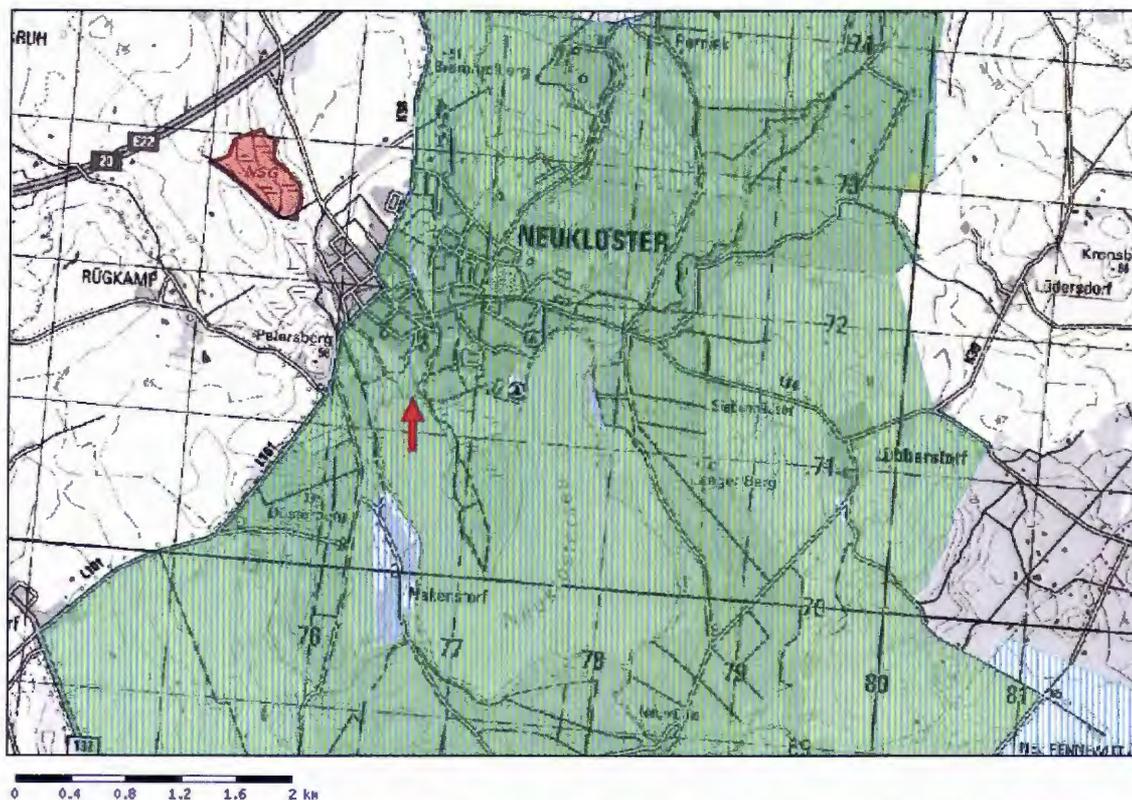


Abbildung 4: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Grün = LSG, blau schraffiert = Naturpark, rot = NSG. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2012.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Naturpark „Sternberger Seenland“. Dieser dient dem Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, der nachhaltigen Landnutzung sowie der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung sowie dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und Entwicklung einer Kulturlandschaft mit reicher Naturlandschaft. Da das Plangebiet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet, gelten vorrangig die Verordnungen der naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen.

Das Vorhabengebiet befindet sich im LSG „Seengebiet Warin-Neukloster“. Die im Rahmen des Vorhabens vorgesehene Umnutzung und geringe bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude steht den Schutzziele des LSG nicht entgegen. Der Standort des Vorhabens befindet sich am südlichen Siedlungsrand, der vorhandene Rad- und Wanderweg um den Neuklostersee befindet sich in der Nähe und unmittelbar an den ehemaligen Fischereihof angrenzend befindet sich der Hochseilgarten sowie die ehemalige Fischerscheune, womit das Vorhaben den Belangen der landschaftsgebundenen Erholung als zentrales Schutzziel gerecht wird. Der betreffende Uferbereich des Sees weist infolge dessen eine hohe Frequentierung mit Menschen auf.

Die Entlassung des Plangebietes aus dem LSG ist beantragt und wird von der UNB grundsätzlich in Aussicht gestellt.

1.4. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung als „Ferienwohnen“ vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung von 6 Ferienwohnungen
- die Nutzung von 2 Betriebswohnungen im bestehenden Wohngebäude
- Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,35 bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Innerhalb von drei Baufenstern werden Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um den Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten.

Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert, in die Umgebung einfügt und der freie Seeblick erhalten bleibt.

Das Vorhaben berücksichtigt die bestehenden Gebäude. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Grundflächen der vorhandenen Bebauung. Um den Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück zu sichern, ist die Anlage von 8 Stellplätzen vorgesehen.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist im Planbereich bereits existent, so dass im Plangebiet keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich ca. 300 m nördlich. Das Plangebiet wird über die die Verlängerung der Straße Kosterhof erschlossen. Hinter der Grundstückszufahrt setzt sich die Straße als Wanderweg fort.

Eine wesentlichere Rolle im Zusammenhang für das Vorhaben spielt die Erholungsfunktion. Das Wohngebäude wurde bereits saniert und als Ferienhaus genutzt. Zurzeit sind das ehemalige Bootshaus und die Nebengebäude in schlechtem baulichen Zustand und leer stehend. Die möglichst kurzfristige Umnutzung wertet das Gesamterscheinungsbild erheblich auf, eine permanente Wohnnutzung steuert etwaigem Vandalismus auch im Hinblick auf die umliegenden und nur zeitweise genutzten Anlagen, wie der Hochseilgarten und die ehemalige Fischerscheune, entgegen.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Unterstützung und Etablierung der bereits langjährig existenten Erholungsfunktion, deren Wert sich bisher aus den bereits vorhandenen Wegen, die das Ufer des Neuklostersees entsprechend erschließen und zugänglich machen sowie aus der vorgelagerten ehemaligen Klosteranlage generiert.

Die vorgesehene Umnutzung und geringe bauliche Erweiterung des ehemaligen Fischereihofes zu einem ~~Wohn~~ Ferienwohnhof unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur führt zu einer höheren Frequentierung des Geländes, erhöht jedoch erheblich die Attraktivität dieses Gebietes hinsichtlich der Erholungsfunktion.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle. Waldflächen befinden sich östlich des Plangebietes. Dieser wird jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A der Wasserfassung Warnow/Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete – 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Entsprechend § 29 des NatSchAG M-V dürfen an Binnengewässern in einem Abstand von 50 m land- und gewässerwärts, gemessen von der Mittelwasserlinie, keine baulichen Anlagen errichtet werden. Dieser Gewässerschutzstreifen dient dem Schutz des Landschaftsbildes und schafft einen harmonischen Übergang vom unbesiedelten zum besiedelten Bereich. Darauf wird auch in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur frühzeitigen Beteiligung eingegangen, hier heißt es wie folgt:

„Der Plangeltungsbereich liegt fast vollständig im Gewässerschutzstreifen des Neuklostersees, in dem es gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) unzulässig ist, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern.“

Im Umweltbericht ist auf die Betroffenheit des Schutzzwecks des Gewässerschutzstreifens, wie Erhalt des Landschaftsbildes, typischer Ufervegetation sowie von Erholungsflächen für die Allgemeinheit einzugehen.“

Durch die vorliegende Planung wird der Schutzzweck des Uferschutzstreifens nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet werden keine neuen baulichen Anlagen errichtet, sondern auf den Grundrissen der bestehenden Bebauung werden neue Gebäude errichtet bzw. bestehende Gebäude umgebaut. Insbesondere für den Schutz des Landschaftsbildes stellt das Vorhaben keine Verschlechterung dar, da sich der vorhandene Charakter der Planfläche nicht bzw. nur unwesentlich ändert. Der zunehmende Verfall der derzeit leer stehenden Gebäude würde sich zweifelsohne hinsichtlich des optischen Eindrucks deutlich negativer auswirken, als die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die Umnutzung des bereits sanierten Fischerhauses und die Sanierung / Umnutzung der vorhandenen Nebengebäude mit den dazugehörigen baulichen Veränderungen führt zu einer optischen Aufwertung des betreffenden Uferbereiches und damit der Erholungsflächen insgesamt. Dies betrifft den seeseitigen Anblick als auch vom Wanderweg über das Grundstück hinweg zum See gegebene Sichtachse sowie das Gelände um das ehemalige Kloster mit Nebenanlagen. Als allgemeine Erholungsfläche ist der ehemalige Fischereihof derzeit nicht nutzbar, da es sich um einen abgezaunten privaten Bereich handelt. An diesem Zustand wird sich durch die vorliegende Planung nichts ändern. In die typische Ufervegetation wird nicht eingegriffen und diese wird auch nicht negativ beeinflusst. Dies wird in den nachfolgenden Abbildungen veranschaulicht.

Die Zulassung einer Ausnahme zur Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen muss bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

2.3. Boden

Der Inhalt des B-Plans Nr. 30 beschränkt sich auf das vom vorhandenen ehemaligen Fischereihof einschl. Neben- und Grünanlagen gebildete Grundstück. Ein Eingriff in den Boden erfolgt lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude, sowie bei der Anlage von 8 hausnahen Stellplätzen. Die vorhandenen Wege bedürfen keines weiteren Ausbaus.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,35 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 3.245 m² dürfen maximal 1.135 m² bebaut werden. Die vorhandenen Gebäude und Wegeflächen werden dabei berücksichtigt und nehmen mit 914 m² bereits den Großteil der zulässigen Grundfläche ein.

2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines innerstädtischen Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen ~~Wohn- und~~ Ferienwohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist nicht das Vorhaben, sondern der Ausgangszustand des Plangebietes als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet umfasst das ehemalige, bereits sanierte Fischerhaus mit in schlechtem Zustand befindlichen Garagen und Bootshaus sowie umliegenden Grün- und Gehölzflächen. Derzeit stellen die leer stehenden und ungenutzten Nebengebäude am Seeufer einen städtebaulichen Missstand dar und beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild des ehemaligen Fischereihofes.

Das Vorhaben führt zu einer optischen Aufwertung des Gesamtensembles. Der zunehmende Verfall der derzeit leer stehenden Gebäude würde sich zweifelsohne hinsichtlich des optischen Eindrucks und des Landschaftsbildes dieses Umfeldes deutlich negativer auswirken, als die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur frühzeitigen Beteiligung werden Bedenken eingeräumt, dass auf dem „... ehemaligen Fischereigehöft ausschließlich Wohngebäude entstehen sollen.“ und dass „der ehemalige Fischereihof (...) anschließend als solcher nicht mehr zu erkennen sein“ wird. Dem kann entgegengestellt werden, dass der ehemalige Fischereihof, wie nachfolgende Bilder belegen, nicht mehr als solcher erkennbar ist oder den Charakter eines solchen aufweist, sondern bereits jetzt als Wohngebäude mit Nebengebäuden aufgefasst wird. An diesem Status Quo wird sich durch die geplante Umnutzung der vorhandenen Gebäude grundsätzlich nichts ändern, wengleich die Sanierung der Nebengebäude aus optischer Sicht zu begrüßen sein wird.



Abbildung 5: Blick von Ost vom Wanderweg auf das leer stehende Bootshaus. Foto: Stadt Land Fluss 14.06.2012.



Abbildung 6: Blick von Ost auf das Hofensemble. Foto: Stadt Land Fluss 14.06.2012.



Abbildung 7: Blick Richtung Süd vom Obstgarten kommend auf das sanierte Fischerhaus. Foto: Stadt Land Fluss 14.06.2012.



Abbildung 8: Blick von der Mitte des Plangebietes Richtung NO auf das Nebengebäude. Hinter den Gebäuden verläuft der Wanderweg. Foto: Auftraggeber 2012.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 9: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2012.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM22953

Biotopname: Stadtwiesen am Neuklostersee

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen

Fläche in qm: 121780

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM22950

Biotopname: See; Kleinröhricht

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Fläche in qm: 1263

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23030

Biotopname: Trockenhang am Fischerhaus in Neukloster

Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen

Fläche in qm: 1497

4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23013

Biotopname: Ostufer der Halbinsel des Neuklostersees

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede

Fläche in qm: 31820

5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23025

Biotopname: See; Phragmites-Röhricht

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Fläche in qm: 1106

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur frühzeitigen Beteiligung heißt es wie folgt:

„Die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotop am Neuklostersee (Röhrichte und Verlandungszone) sind nicht erheblich zu beeinträchtigen. Es ist zu prüfen, ob gegenüber der aktuell nur sehr geringfügigen Nutzung des Areals zukünftig durch die anwachsenden Beherbergungskapazitäten von dem Sondergebiet betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden geschützten Biotop erheblich beeinträchtigen können. Dabei ist insbesondere die Lebensraumfunktion der Biotop zu berücksichtigen.“

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotop im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

Die im Umweltkartenportal M-V gezeigte Ausdehnung des geschützten Biotopes Nr. 1 (NWM 22953) in Abbildung 9 kann im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahme nicht bestätigt werden, wie auch das Luftbild zeigt – an besagter Stelle im Umfeld des Bootshauses befindet sich Zierrasen. Das Plangebiet ist insofern frei von geschützten Biotop.

Östlich schließt ein Gehölzbestand an, in dem Hybridpappel dominiert und zudem Silberweide und Gewöhnliche Esche (diese z.T. mit deutlichen Kronenschäden) vorkommen. Die darunter anstehende Staudenflur wird von der Großen Brennnessel und Gew. Schilf gekennzeichnet.

Bei dem ausgewiesenen geschützten Biotop, das insofern in der Realität bestenfalls an das Wohngrundstück angrenzt, handelt es sich um die „Stadtwiesen am Neuklostersee“. Sie werden als eine größere Wiesenniederung im Stadtbereich von Neukloster über ein Quellmoor entlang des Baches bzw. über den Verlandungsbereich des Neuklostersees beschrieben. Sie werden als eine Mischung aus Röhrichtbeständen und Rieden, naturnahen Sümpfen, naturnahen und unverbauten Bach- und Flußabschnitten einschließlich der Ufervegetation sowie Seggen- und binsenreichen Naßwiesen charakterisiert. Durch die fehlende Bewirtschaftung überwiegen heute Landröhrichte und Hochstaudenfluren und zwar Brennnessel-Schilf-Landröhricht über meliorierten Quellmoorbereichen bzw. Nachtschatten-Schilf-Landröhricht in der Verlandungszone mit eingestreutem Erlen-Grauweiden-Gebüsch sowie Schilf-Sumpfschilf- bzw. Mädesüß-Rohrglanzgras-Hochstaudenfluren. Für die „Stadtwiesen am Neuklostersee“ wird insgesamt eine Größe von ca. 12,2 ha ausgewiesen¹.

Dem Plangebiet kann überdies keine sehr geringfügige Nutzung zugeordnet werden: Es wird regelmäßig von Personen frequentiert, der gepflegte Zustand des Ziergartens und des überwiegenden Zierrasens sowie Spielgeräte deuten insbesondere in der warmen Jahreszeit, d.h. während der Vegetationsperiode und Brutzeit, ebenfalls auf eine deutlich mehr als nur geringfügige Nutzung des Areals hin. Das im Hinblick auf etwaige Störungen auf Tiere, die die umgebenden geschützten Biotop als Habitat nutzen (insb. Vögel), maßgebliche Erscheinen und Annähern einer menschlichen Silhouette ist bereits jetzt schon so stark ausgeprägt, dass die Anzahl der auf der Fläche vorhandenen Menschen vernachlässigbar erscheint – auf der betreffenden, recht kleinen Fläche genügt bereits ein einziger Mensch, um störungsempfindliche Tiere aus den umgebenden Biotop aufzuscheuchen.

Nicht zuletzt deshalb dient insbesondere der im betreffenden Bereich schmale Schilfgürtel am Seeufer lediglich dem kaum störungsempfindlichen Teichrohrsänger und der Stockente als Bruthabitat. Beide Arten kommen als stete Brutvögel auch in Schilfflächen vor, die unmittelbar an Badegewässerabschnitten (z.B. Duckwitzer See, Lkr. Rostock) angrenzen, also während der Brutzeit großen Störungen ausgesetzt sind.

¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012): Kartenportal Umwelt MV. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop.

Die übrigen umliegenden geschützten Biotope 3 – 5 werden durch Ziergehölze und einen stark frequentierten Wanderweg vom Plangebiet getrennt. Die hier erheblich größere Frequentierung durch Menschen drängt die im Plangebiet zu erwartenden menschlichen Aktivitäten hinsichtlich ihres Störpotenzials auf ein unerhebliches Niveau.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

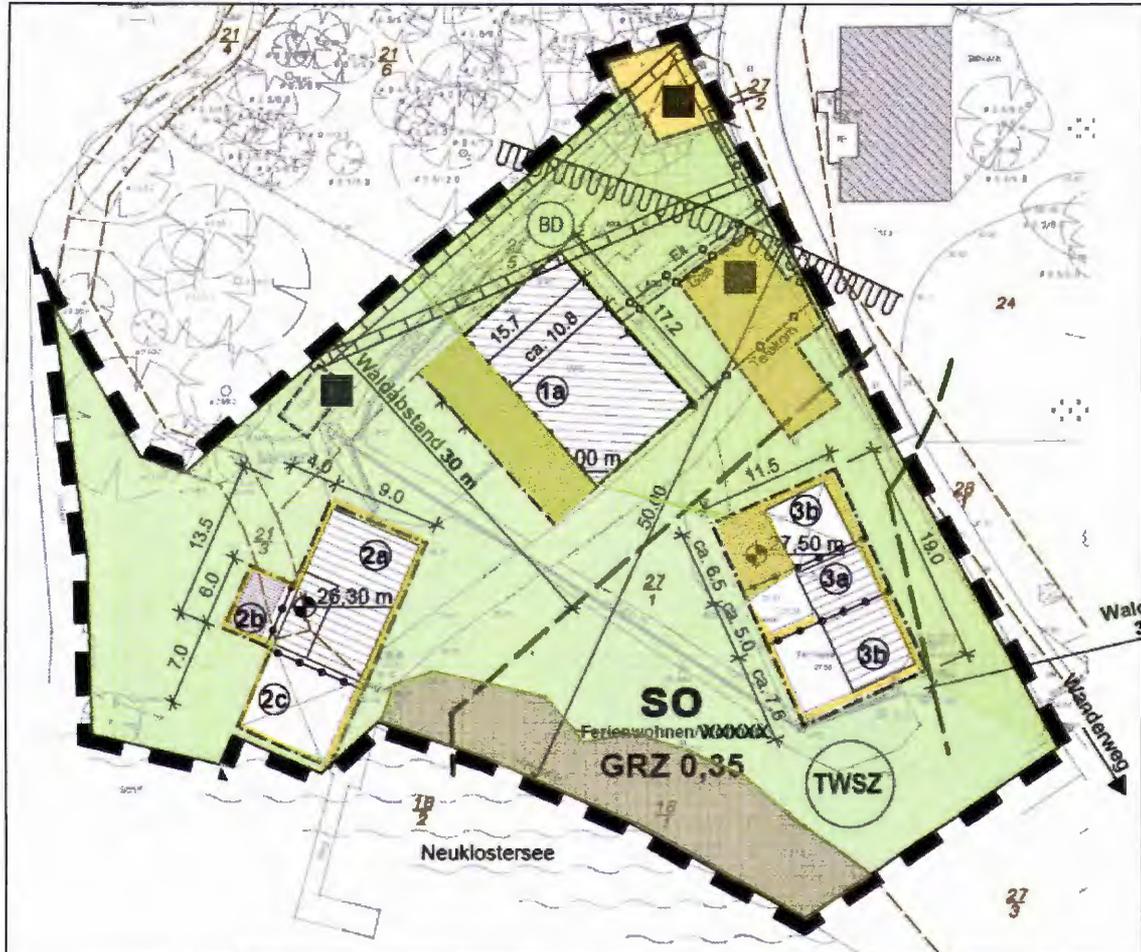


Abbildung 10: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Gelbe Flächen: Anbauten im Bereich der Gebäude und Anlage von Stellplätzen, Grün=PGZ, Olivgrün=Schilf. Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar.

Abbildung 10 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche, in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von den derzeit vorhandenen Gebäuden eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für die Stellplätze. Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,35. Bei einer Größe von 3.245 m² des Planbereiches können damit maximal 1.135 m² überbaut werden. Bisher sind 914 m² des Plangebietes bebaut. Demzufolge ist innerhalb der ausgewiesenen Baufenster eine weitere Bebauung von maximal 221 m² möglich. Per Festsetzung wird explizit auf die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ verzichtet.

Die Bereiche um das Bootshaus sowie um die Garagen stellen sich als Zierrasen mit Gartenpflanzungen dar (vgl. Abbildung 5 und 8). Vor dem ehemaligen Fischerhaus befindet sich eine Terrasse. Die beiden geplanten Stellflächen berücksichtigen eine bereits vorhandene Stellfläche im Norden des Plangebietes (vgl. Abbildung 7). Die geplante Stellfläche nordöstlich des ehemaligen Fischerhauses ist ebenfalls eine Fläche bestehend aus Zierrasen und einer Mischung aus einheimischen und nichteinheimischen Ziergehölzen. Insgesamt kann der Großteil der Planfläche dem Biotoptyp „Ziergarten“ (PGZ) zugeordnet werden. Direkt an den Neuklostersee angrenzend und im südlichen Planbereich ist der Biotoptyp VRP „Schilfröhricht“ vorzufinden (siehe Abbildung 10).

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.



Abbildung 11: Zierrasen und Ziergarten prägt auch das Umfeld des Bootshauses (2a in Abbildung 10), bestehender Trockenliegeplatz vor dem Bootshaus (2c in Abbildung 10). Foto: Auftraggeber 2012.

2.7. Fauna



Abbildung 12: Standort des nächstgelegenen Großvogelhorstes (Schwarzer Punkt -Fischadler) gemäß LUNG im Zusammenhang mit dem Vorhaben (roter Punkt). Kartengrundlage: Topografische Karte, Umweltkarten M-V 2012.

Bei einer Begehung am 14.6.2012 im Plangebiet und dessen Umgebung konnten folgende Vögel vorgefunden werden:

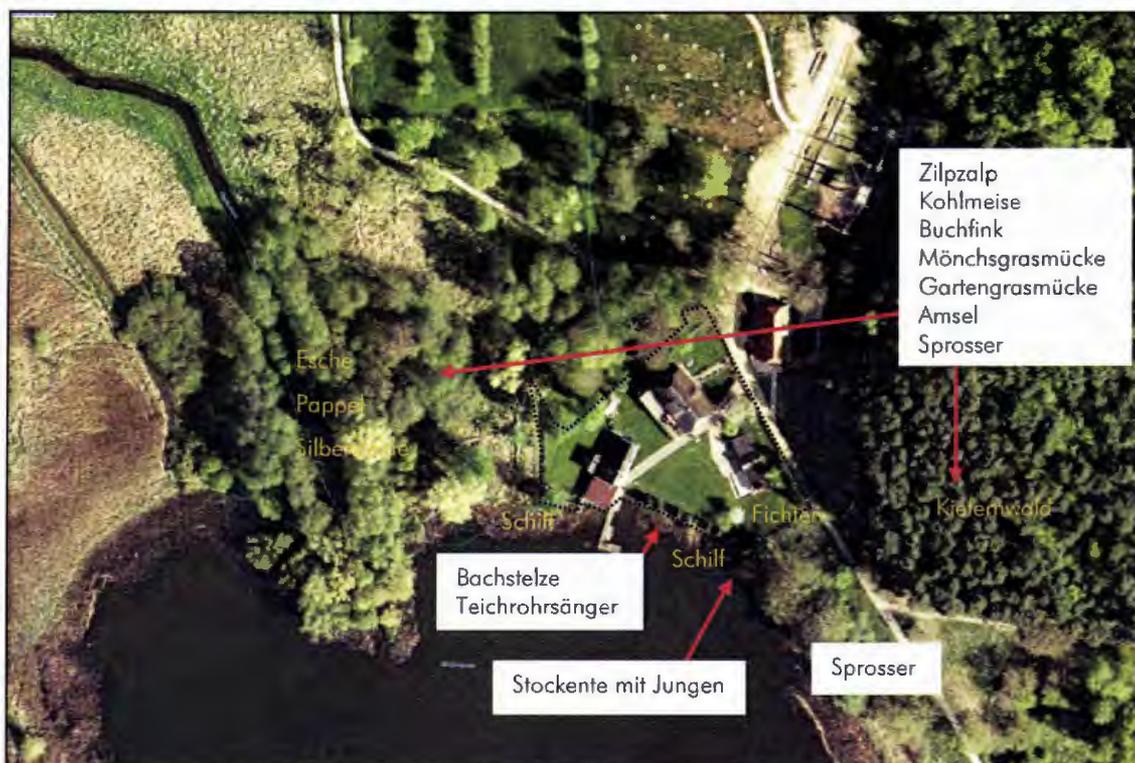


Abbildung 13: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft mit vorgefundener Fauna. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2012, eigene Erhebungen Stadt Land Fluss, 14.6.2012.

Für die vorgefundene Arten ergibt sich aus dem geplanten Vorhaben keine langfristige Beeinträchtigung. Insbesondere die ufernah bzw. im Schilf brütenden Arten sind als nicht störungsempfindlich einzustufen. Da die betreffenden Biotop von der Umnutzung der auf dem Gelände vorhandenen Gebäude unberührt bleiben, wird die diesbezügliche Habitatfunktion nicht beeinträchtigt. Eine höhere Frequentierung des Geländes durch den Menschen wird infolge ihrer relativen Störungsunempfindlichkeit und der guten Deckung durch die Biotop selbst im Hinblick auf die genannten Arten unbeachtlich sein.

Gleiches gilt für die in den umgebenden Biotop überwiegend akustisch festgestellten Brutvogelarten, die trotz der saisonal sehr hohen Frequentierung des Wanderweges, des Hochseilgartens und des Klostergartens vorkommen; die Nutzungsänderung im Plangebiet ist infolge der anthropogenen Vorbelastung im direkten Umfeld diesbezüglich unerheblich.

Im Zuge der Sanierung des Nebengebäudebestandes besteht die Möglichkeit der Neuschaffung von Fledermausquartieren. Mit Fledermausvorkommen ist zu rechnen, da das von See, Frei- und Waldflächen geprägte Umfeld ein hohes Potenzial insbesondere als Nahrungsfläche aufweist. Dass im Zuge der Sanierungsarbeiten bzw. des Ersatzes des Nebengebäudebestandes durch neue Gebäude jedoch etwaige Fledermausquartiere irreversibel zerstört werden, ist mit der zu erwartenden Neuschaffung mindestens ebenso geeigneter Quartiernischen auszuschließen. Dies betrifft auch die derzeitige Bitumenbahndacheindeckung der Nebengebäude, die derzeit keine Nischen für Fledermausquartiere bietet. Nicht zwingend notwendig, aber in Anbetracht des grundsätzlich vorhandenen Habitatpotenzials dennoch sinnvoll wäre z.B. die teilweise Verwendung von Fledermaus-Dachsteinen im Zuge der Neueindeckung der maroden Dächer. Weitere Informationen zum Thema „Fledermausfreundliches Haus“ sind beispielsweise beim NABU zu erhalten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

2.8. Kulturgüter

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein bekanntes Bodendenkmal betroffen. Dieses wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Bauarbeiten im Bereich der nördlichen Stellfläche 1 auf den Flurstücken 21/6, 21/5 und 27/1 der Flur 5 Neukloster bedürfen zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene Erholungs- und Wohnfunktion auch weiterhin bestünde. Die Nebengebäude blieben als solche ebenfalls bestehen, würden jedoch lediglich als Unterstand o.ä. genutzt. Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe geringer als bei Umsetzung der Planinhalte. Es ist jedoch keinesfalls davon auszugehen, dass die menschliche Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde, d.h. ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

3.2.1. Erschließung

Die Zufahrt zum ehemaligen Fischereihof erfolgt durch die Verlängerung der Straße Klosterhof über einen bereits vorhandenen wassergebundenen Weg, der hinter der Grundstücksgrenze als Wanderweg weitergeführt wird. Für die geplanten 6 Ferienwohnungen sowie die 2 Betriebswohnungen werden 8 Stellplätze in wassergebundener Bauweise teilweise neu angelegt. Eine Stellfläche befindet sich im Norden des Plangebietes und die andere östlich des ehemaligen Fischerhauses.

3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es nur im direkten Umfeld der vorhandenen Gebäude zu Beeinträchtigungen. Die An- und Umbauten lassen in geringem Umfang Eingriffe in den Biotoptyp PG „Hausgarten“ erwarten. „PG“ sind einem Wohngebäude zugeordnete, privat genutzte Zier- und Nutzgärten, bestehend aus Rasen, Beeten und Gehölzen und z. T. auch baulichen Elementen wie z. B. Terrassen oder Mauern. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

3.2.3. *Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer siedlungsrandtypischen Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen.

3.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist im Plangebiet nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität.
- Lediglich vorhandene Gebäude werden saniert oder ersetzt, deren Grundflächen werden voraussichtlich nicht oder nur in geringem Maße erweitert. Dies führt zur weitest gehenden Vermeidung der Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben in Art, Größe und Bauweise bestehen.

3.3. *Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut*

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die Flächen in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen wird, sind dem Biotoptyp „Hausgarten“ (PG) zuzuordnen.

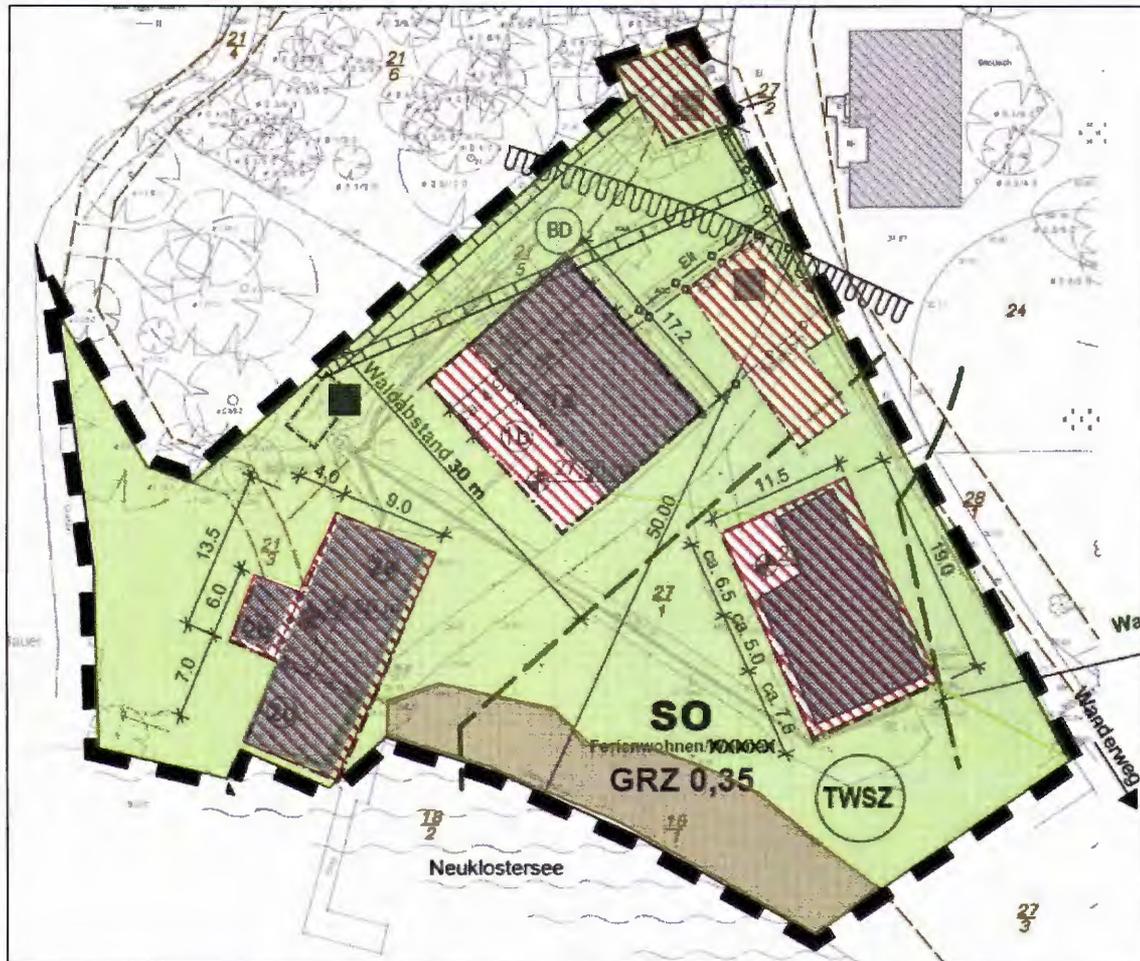


Abbildung 14: Darstellung der Biotoptypen im Eingriffsbereich. Grün: PGZ „Ziergarten“; Olivgrün: VRP „Schilfröhricht“; Grau: vorhandene Gebäude; Rote Schraffur: Eingriffsbereiche. Kartengrundlage: Bebauungsplan bab Wismar.

Der in Abbildung 14 rot schraffierte Bereich stellt die Fläche dar, in der mit Eingriffen und Versiegelungen durch das Vorhaben zu rechnen ist. Es wird deutlich, dass die vorhandene Bebauung dabei aufgegriffen wird.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur frühzeitigen Beteiligung heißt es wie folgt:

„Im Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen, der mit dem Planentwurf vorzulegen ist, sind gemäß NatSchAG M-V geschützte Bäume gesondert zu kennzeichnen. Unzulässige Beeinträchtigungen sind auszuschließen.“

Bedenklich erscheint „... in diesem Zusammenhang die Anordnung von Stellplätzen im nördlichen Zipfel des Plangeltungsbereiches zu sein.“

Dazu ist anzumerken, dass im Plangebiet selbst keine geschützten Bäume vorhanden sind und wie Abbildung 7 zeigt, eine Beeinträchtigung durch die bereits vorhandenen,

planungsrechtlich lediglich zu sichernden Stellflächen im Norden des Plangebietes nicht stattfindet.

Die GRZ für das Plangebiet mit einer Größe von 3.245 m² beträgt 0,35. Damit können maximal 1.135 m² des Grundstücks bebaut werden. Die bestehenden Gebäude bzw. deren Grundrisse bleiben weitestgehend erhalten und werden nur geringfügig erweitert. Die versiegelte Fläche des Grundstücks durch vorhandene Bebauung beträgt bereits 914 m². Dabei entfallen insgesamt 513 m² auf vorhandene Gebäude und 401 m² auf vollversiegelte Wegeflächen. Diese Flächen finden bei der Eingriffsermittlung keine Berücksichtigung.

Durch die Ausweisung der GRZ können innerhalb der ausgewiesenen Baufenster in dem Plangebiet noch maximal 221 m² neu bebaut werden. Auf eine Erweiterungsmöglichkeit dessen wird per Festsetzung ausdrücklich verzichtet. Für diese Fläche ist der Eingriff zu ermitteln. Betroffen ist dabei ausschließlich der Biotoptyp PGZ „Ziergarten“.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotypen der BRD) fließen (mit dem jeweils niedrigerem Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Der Biotoptyp PGZ weist eine Wertstufe von 0 in der Kategorie Regenerationsfähigkeit auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbal-argumentativen Begründung.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet. So wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) für den „Ziergarten“ infolge der ufernahen Lage mit 0,9 festgelegt (entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs) plus dem Zuschlag für Versiegelung von jeweils 0,5. Auf eine weitere Modifizierung des Kompensationsbedarfs durch Zu- oder Abschläge wird trotz diesbezüglicher Vorbelastungen auf dem Gelände sowie in dessen Umgebung verzichtet.

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Biotoptyp	Flächenverbrauch real m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis+ Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
PGZ	221	0	1,4	309
Vorhandene Bebauung, Wegeflächen	914	0	0	0
Gesamtkompensationserfordernis				309

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 309 m².

3.5. Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind auf dem Plangebiet bzw. in dessen Umgebung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Bäume zu pflanzen.

Gem. Anlage 11, Punkt I.-5. ist pro Baum eine Bezugsfläche von 25 m² und die Wertstufe 2 anzusetzen. Aufgrund der Lage der Maßnahme im Plangebiet wird aus der sich laut Tab. 1 ergebenden Spanne von 2 – 3,5 als Kompensationswertzahl der Wert 2,5 gewählt. Daraus ergibt sich pro Baum ein Kompensationswert von 62,5 m² FÄQ. Die Neupflanzung von 5 Bäumen generiert somit insgesamt einen Kompensationswert von **313 m² FÄQ**.

Als Arten kommen infolge des im Plangebiet vor Ort hohen Grundwasserniveaus in Frage: Moorbirke (*Betula pubescens*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Die Auswahl der Baumart ist vor Pflanzung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Alternativ erscheint außerhalb des Plangebietes die Ergänzung des Klostergartens oder des Wanderwegs durch weitere 5 Obstbäume (Alte Mecklenburgische Sorten) außerhalb grundwasserbeeinflusster Böden ggf. sinnvoller als die Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes.

Folgende Bedingungen sind im Zuge der Umsetzung einzuhalten:

- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
- Sicherung mit Dreibock aus unbehandeltem Nadelholz
- Pflanzqualität 3 x v. mit Ballen StU 16/18, bei Obstbäumen StU 10/12
- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- 3-jährige Gewährleistungspflege, dabei mind. 6 Gießgänge à 25 l pro Pflanze und Jahr

Hinweis: Von der Verwendung der standörtlich grundsätzlich passenden Gemeinen Esche (*Fraxinus excelsior*) ist aufgrund des auch in M-V bereits stark fortgeschrittenen Eschensterbens bis auf weiteres dringend abzuraten.

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 30 der Stadt Neukloster generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust des Biotoptyps PGZ.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 309 m² FÄQ.

Zur Kompensation des Eingriffs sind vorgesehen:

- Pflanzung von 5 Bäumen 313 m² FÄQ

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (313 m² FÄQ) deckt somit den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf (309 m² FÄQ). Deren Realisierung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2012): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de

LUNG M-V (2010): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„EHEMALIGER FISCHEREIHOF AM NEUKLOSTERSEE“

STADT NEUKLOSTER



FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITER

Dipl.-Ing. Rommy Nitschke

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

03.03.2015
