

STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wochenendhaussiedlung am Neukloster See"

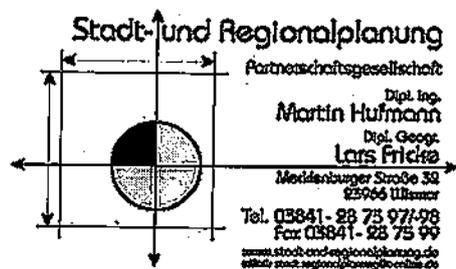
Begründung

14.5.2007



Adolph + Rose
Landschaftsarchitekten
Gutshaus Kehlenberg
23992 Kehlenberg bei Wismar
Tel.: 038422-88638 / Fax: 038422-88637
e-mail: Adolph.Rose@t-online.de

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Medienburger Straße 33
23966 Wismar
Tel. 03841 - 28 75 97/98
Fax 03841 - 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
info@stadt-regionalplanung@t-online.de



Begründung

Inhalt	Seite
Teil I: Bebauungsplan	
1. Einleitung	2
1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich	2
1.2 Anlass der Planaufstellung	2
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Geplante Entwicklung des Wochenendhausgebietes	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung	7
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	8
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.4 Energieversorgung, Telekommunikation	9
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	10
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
5. Sonstiges	10
Teil II: Umweltbericht	
1. Einleitung	11
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	15
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	15
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung	15
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	21
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	21
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	22
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	22
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	22
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	23
2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	23
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23

Inhalt	Seite
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
2.3.1 Schutzgut Mensch	23
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.3.3 Schutzgut Boden	26
2.3.4 Schutzgut Wasser	29
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3. Zusätzliche Angaben	30
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	30
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	30
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

Anlage 1: Bestandserfassung Lebensraum- und Nutzungskartierung

Anlage 2: Untersuchung zur Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Schutzgebiet

1. Einleitung

1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neukloster hat am 6.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wochenendhaussiedlung am Neukloster See" gemäß §§ 2 und 8 BauGB sowie die parallele, 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die ca. 1,8 ha große Fläche der vorhandenen Wochenendhaussiedlung ("Waldsiedlung Müggenburg") am nordöstlichen Ufer des Neuklostersees am Rande des Neumühler Forstes sowie einen ca. 0,9 ha großen Teil des zu schützenden Schilfstreifens. 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 Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, vom 18.4.2005, die topographischen Karten im Maßstab 1:10 000 (Stand 1990 mit Ergänzungen) sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung 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,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.5.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690).

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

1.2 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. Mit dem Erwerb der Grundstücke durch die Eigentümer der Wochenendhäuser wurde seitens der Forstbehörde die Einleitung des Waldumwandlungsverfahren eingeleitet, das in ein Bebauungsverfahren einzubinden ist.

Das Ziel der Bebauungsplanung 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 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. Fehlentwicklungen der Vergangenheit sind nach Möglichkeit zu korrigieren.

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

1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

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. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird der Flächennutzungsplan durch die Ausweisung eines Sondergebietes Erholung gemäß § 10 BauNVO geändert.

Der Bebauungsplan 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" (Herauslösung ist beabsichtigt), 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 "Stemberger Seenland". Die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft sind zu untersuchen (vgl. dazu Umweltbericht).

2. Geplante Entwicklung des Wochenendhausgebietes

2.1 Ausgangssituation

Die Waldsiedlung besteht seit den frühen 1960er Jahren. Der größte Teil der Wochenendhäuser wurde in dieser Zeit als Typenhaus "Wernigerode" mit einem Grundriß von ca. 6 x 7 m, z.T. auch geringer, einem flach geneigten Satteldach (zwischen 10° und 15° Dachneigung) und einer Firsthöhe von ca. 4,0 m errichtet. Die Dächer sind vorwiegend mit Dachpappe eingedeckt, bei Nebengebäuden z.T. auch mit Well-asbest. Die Wochenendhäuser waren bereits im Ursprung mit einer großzügigen Terrasse ausgestattet.

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind stark unterschiedlich, da die Häuser so versetzt errichtet wurden, dass von jedem Gebäude aus der Blick zum See und gleichzeitig die direkte Erschließung vom Hauptweg her möglich ist. 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 über 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.

Das Gelände fällt vom Weg am Waldrand bis zum Schilfgürtel des Neukloster Sees von ca. 27 - 29 m ü.HN auf ca. 25 m ü.HN ab.

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

Dadurch ergeben sich heute unterschiedliche Bebauungsintensitäten auf den verschieden großen Grundstücken. Hier ist künftig eine eindeutige Regelung erforderlich, um einerseits Erweiterungsmöglichkeiten für nicht mehr zeitgemäße Häuser zu gewähren, andererseits aber eine zu intensive Bebauung zu vermeiden, die die Obergrenzen des nach BauNVO zulässigen Maßes übersteigen würde.

Die Grundstücke sind im Durchschnitt zwischen 500 m² und 700 m² groß. Sie werden i.d.R. durch den z.T. im Gelände nicht sichtbaren Gemeinschaftsweg geteilt, der die Bootshäuser erschließt. Auf dem größeren, östlichen Grundstücksteil befindet sich das Wochenendhaus, der kleinere Grundstücksteil liegt seewärts und beherbergt das Bootshaus und andere Nebenanlagen. Auch letztgenannte Grundstücksteile unterscheiden sich sehr stark in ihrer Flächengröße. Obwohl die Grundstücksteile jeweils zwei (oder mehr) separate Flurstücksnummern tragen, werden sie im Bebauungsplan als zusammengehörig behandelt, um ein sinnvolles Maß der Bebauung für eine Wochenendhauseinheit festsetzen zu können. Die kleinsten Grundstücke befinden sich mit 395 bzw. 426 m² im Süden (Finnhäuser ohne Bootshaus-Flächen). Die größten Grundstücke sind 992 m², 849 m² bzw. 840 m² groß.

Die Grundfläche der z.T. erweiterten Wochenendhäuser liegt zwischen ca. 31 m² als Minimum und ca. 73 m² als Maximum. Die Terrassen sind zwischen ca. 15 m² und 46 m² groß, die Nebengebäude in der Summe bis zu ca. 75 m². Aus den unterschiedlichen Gebäudeflächen einschl. Nebenanlagen bei unterschiedlich großen Grundstücken resultiert eine Grundflächenzahl (GRZ), die im Bestand zwischen 0,11 und 0,24 liegt. Daraus wird der unterschiedliche Grad der vorhandenen Bebauung deutlich. Die zulässige GRZ laut BauNVO liegt für Wochenendhausgebiete bei 0,2 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen 50%-igen Überschreitung für Nebenanlagen.

Die Waldsiedlung verfügt über zwei große und drei kleine Stege. Die beiden großen Stege im mittleren und nördlichen Teil weisen 12 bzw. 16 Boots Liegeplätze auf, so dass für jedes Grundstück ein Liegeplatz zur Verfügung steht. Die Stege sind als Aufschüttung im Bereich des Schilfgürtels mit einem vorgelagerten Holzsteg ausgebildet. Diese beiden Stege werden als wesentlicher Bestandteil der Anlage planungsrechtlich festgesetzt. Ein ehemals genutzter kleiner Steg im Norden der Anlage ist nur noch rudimentär vorhanden und wird nicht mehr als Bootsanleger genutzt. Zwei weitere kleine Stege befinden sich im Süden der Anlage, von denen der südliche nur noch als Aufschüttung vorhanden ist, die im Schilf endet. Die kleinen Stege werden

nicht zum Erhalt festgesetzt, da sich der Seezugang auf die beiden großen Anlagen konzentrieren soll.

Die Außenanlagen werden als Gartenflächen genutzt und sind vorwiegend als Rasenflächen mit Sträuchern und Hecken sowie Zier und z.T. 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. Am Seeufer befindet sich ein ca. 30 – 80 m breiter Schilfgürtel am Ufer des Neukloster Sees.

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.

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

Die Wochenendhaussiedlung wird im Bebauungsplan als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt. Damit wird die vorhandene Nutzung gesetzlich festgeschrieben. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die entsprechende Ausweisung auf.

Der westliche Teil der Grundstücksflächen am Neukloster See, westlich der Bootshäuser, wird als private Grünfläche ausgewiesen. In Ufernähe sollen hier keine Nebenanlagen mehr errichtet werden dürfen, vorhandene Schuppen, Lagerflächen usw. sind ggf. zurückzubauen. Die intensiv genutzten Grünflächen sollen sich auf die Bereiche oberhalb der Bootshäuser beschränken. Es soll eine Pufferzone zu den geschützten Landschaftsteilen geschaffen werden, daher sind Zier- und Nutzgärten hier nicht zulässig. Der schilfbestandene Uferstreifen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Er gehört bereits zum FFH-Gebiet, das nicht beeinträchtigt werden soll und verbleibt auch im Landschaftsschutzgebiet. Daher sind Ablagerungen und im Schilf abgelegte Boote zu entfernen. Zur Abgrenzung der Schutzflächen zu den privaten Grünflächen soll eine 1,5 m breite, freiwachsende Hecke aus Grauweiden an den Grundstücksgrenzen angelegt werden. Die kleinen, nicht festgesetzten Stege sollen aufgegeben und der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Im Wochenendhausgebiet sind ausschließlich Wochenendhäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Dazu zählen in diesem Fall auch Bootshäuser sowie Schuppen, Terrassen, sonstige versiegelte Flächen usw.

Garagen sollen ausgeschlossen werden, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Untersteilmöglichkeiten für Kfz sollen auf Carports bzw. Stellplätze beschränkt bleiben. Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO. 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 Erholungsgebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotentials und des geplanten Charakters eines ruhigen Wochenendhausgebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Nutzung liegenden Freizeitbetätigung dient. Dabei soll jedoch die Errichtung von Hundezwingern nicht gestattet werden, da auch von dieser Art der Tierhaltung unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

Um das zulässige Maß der Bebauung zu definieren, sind Festsetzungen zu treffen, die die unterschiedlich großen Grundstücksteile und gleichzeitig den Bestand und sinnvoll nutzbare Gebäudegrößen berücksichtigen. Außerdem soll eine Gleichbehandlung der Anlieger erfolgen. Die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl (GRZ) ist aufgrund der stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen nicht sinnvoll. Daher wurde eine Obergrenze in Form einer zulässigen Grundfläche (GR) für die einzelnen Gebäude und Anlagen festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächen werden für Wochenendhäuser mit max. 60 m², für Terrassen mit 25 m² und für Nebengebäude und alle sonstigen Nebenanlagen wie Bootshäuser, Carports, versiegelte Flächen usw. auf insgesamt 40 m² festgesetzt. Dadurch bestehen für die sehr kleinen Wochenendhäuser Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen eines zeitgemäßen Ausbaus. Andere, bereits erweiterte Gebäude oder Nebengebäude genießen zwar Bestandsschutz, sollen aber hinsichtlich einer weiteren Vergrößerung der Grundflächen beschränkt werden. Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze etc. sind größtenteils vorhanden und sollen in der Summe ebenfalls nicht wesentlich erweitert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand und wird auf 4,2 m bei flach geneigtem Satteldach bzw. 6,0 m für die beiden Finnhäuser bei ausschließlich eingeschossiger Bauweise begrenzt. Die Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Dahingehend wurden auch die Baugrenzen festgelegt, die die offene Bauweise unterstützen. Individuell sind bei der Ausformung der Baufelder die vorhandenen Gebäude, die Abstände zu Nachbargrenzen und die daraus resultierenden Erweiterungsmöglichkeiten bzw. die im Sinne einer langfristig angelegten Planung optimierten Baufelder zu beachten. Insbesondere war auf den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Eine Beeinträchtigung der Bäume einschließlich des Wurzelraumes ist auszuschließen. Dazu wurden die Baugrenzen für die Wochenendhäuser am Bestand orientiert. Ein Heranrücken von baulichen Anlagen an die Bäume bzw. die östliche Waldkante ist zu unterlassen. Neue Carports sind außerhalb der Kronentraufbereiche zu errichten. Auf den Grundstücksteilen der Bootshäuser wurden Baugrenzen festgesetzt, die sich am ursprünglichen Bestand orientieren. Sonstige bauliche Anlagen sind auszuschließen, um die Nutzung in diesem Übergangsbereich zu den geschützten Landschaftsteilen einzuschränken und auf die Flächen der Wochenendhäuser zu konzentrieren.

Durch die genannten Festsetzungen wird das Ziel einer landschaftsangepassten und naturverträglichen Nutzung erhalten bzw. erreicht, Art und Maß der Bebauung werden langfristig geregelt. Der Grünstreifen am Ufer wird durch die festgesetzte extensive Nutzung und den Rückbau von Nebenanlagen aufgewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Waldumwandlungsverfahren nach dem Waldgesetz durchgeführt, 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.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse unter Beachtung der vorhandenen Nutzung und der landschaftlichen Gegebenheiten. Die Wochenendhaussiedlung fügt sich am Waldrand und Ufer des Neukloster Sees in ihre Umgebung ein. Störende Einflüsse sollen auch in Zukunft vermieden bzw. reduziert werden.

Die Dächer der Hauptgebäude sollen entsprechend dem Bestand als flache Satteldächer ausgebildet werden. In Kombination mit der Firsthöhe von 4,20 m sollen ausgebauten Dachgeschosse vermieden werden. Glänzende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Dächer und Fassaden sind aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes auszuschließen. Grelle Farben und unpassende Materialien sollen nicht zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Um große, ungegliederte Wandflächen zu vermeiden, die einen Fremdkörper in der naturbetonten Umgebung darstellen würden, sollen fensterlose Wandflächen über 15 m² begrünt werden. Die Ausbildung begrünter Dächer ist ebenfalls zulässig.

Müllbehälter sollen sich ortsbildgerecht einfügen und deren Stellplätze begrünt werden. Einfriedungen sollen vorzugsweise als Laubholzhecke oder aus Holz hergestellt werden. Oberirdische Öl- oder Gastanks werden ebenso wie Werbeanlagen oder Warenautomaten ausgeschlossen, da diese in keiner Weise dem Gebietscharakter entsprechend würden.

2.4 Verkehrserschließung

Die Waldsiedlung wird über den Forstweg von Neukloster nach Warin über Neumühle, der östlich von Neukloster von der Landesstraße 14 abzweigt, erschlossen. Die Stadt verfolgt das Ziel, den Weg einer öffentlichen Widmung zuzuführen. Von diesem Verbindungsweg zweigt ein Stich in westliche Richtung zur Wochenendhaussiedlung ab. Der vom Verein von der Landesforstbehörde langfristig gepachtete Erschließungsweg verläuft östlich der Wochenendhaussiedlung und ist in diesem Teil mit dem Wanderweg von Neukloster Richtung Neumühle identisch. Der Weg ist als festgefahrene Sanddecke ausgebildet. Eine Versiegelung ist nicht beabsichtigt. Stellplatzflächen der Wochenendhaussiedlung, die an diesem Weg liegen, wurden ebenfalls gepachtet. Die Aufnahme dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes war daher nicht erforderlich. Die Verkehrserschließung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst, sie ist durch die langfristigen Pachtverträge gesichert.

Die Grundstücke Nr. 9 und 11 werden über den Gemeinschaftsweg erschlossen, der sich ebenfalls von Nord nach Süd durch die gesamte Anlage zieht und ein separates Flurstück in unregelmäßiger Breite bildet. Dieser Weg dient auch der Erschließung der Bootshäuser und Stege im westlichen Teil. Der Weg befindet sich im Eigentum der Siedlergemeinschaft. Er ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Er ist vorwiegend als Fußweg genutzt, dient aber z.T. auch als Zufahrt für Kfz, z.B. zu den Stegen oder zu privaten Stellplätzen.

Die Umwidmung in einen öffentlichen Weg ist aufgrund des Charakters der Wochenendhaussiedlung nicht vorgesehen. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der durch den Weg geteilten Grundstücksflächen sowie aufgrund der offenen Anlage der Grundstücke ohne Zäune ist der Weg für einen öffentlichen Verkehr nicht geeignet.

Eine öffentliche Widmung ist auch nicht erforderlich, da sich direkt neben der Anlage der öffentliche Wanderweg befindet, der z.T. ebenfalls am Ufer des Neukloster Sees verläuft.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 21 beträgt rund 2,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 21	Flächengröße ca. in m ²
Sondergebiet Wochenendhausgebiet	15.383
Private Grünflächen	3.596
Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts - Schilfgürtel	8.456
Σ	27.435

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert. Für die nicht im öffentlichen Raum verlaufenden Versorgungsleitungen und Wege existieren eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. langfristige Pachtverträge. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Bauleitplanverfahren wurden weitgehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Eine Wasserversorgungsanlage mit einem eigenen Brunnen befindet sich östlich des Geltungsbereiches am Weg im Neumühler Forst. Die Anlage ist durch einen langfristigen Pachtvertrag gesichert. Von dort aus erfolgt die Trinkwasserversorgung des Plangebietes. Die hygienische Überwachung erfolgt durch den TÜV in regelmäßigen Abständen. Eine öffentliche Erschließung durch den Zweckverband Wismar ist auch zukünftig nicht vorgesehen, dementsprechend besteht eine Befreiung vom Benutzerzwang.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III/IIIa der Wasserversorgung Rostock/Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzzonen (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

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.

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Bei einer Ortsbegehung mit der Feuerwehr Neukloster am 1.12.2005 wurden die Notwendigkeiten der Löschwasserversorgung fixiert. 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. Der südlich gelegene, ehemalige Privatanleger soll ausschließlich als Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr erhalten bleiben. Die Feuerwehr verfügt über Schlüssel für die Tore am Wanderweg, über die der Zugang zur Anlage und zu den Stegen gewährleistet ist.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in abflusslose Sammelgruben, die dem anerkannten Stand der Technik entsprechen und regelmäßig entleert werden müssen. Die Sammelgruben sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass diese für den Entsorger frei zugänglich sind. Zuwegungen sind so herzurichten, dass die Entsorgungsfahrzeuge ungehindert an die Grundstücke gelangen. 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 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.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

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

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Stadt auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem privaten Besitz der Wochenendhausbesitzer. Diese sind in der Siedlergemeinschaft Neumühler Weg e.V. zusammengeschlossen, der auch der Gemeinschaftsweg gehört. Zur Übernahme der Kosten für die Planung 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.

5. Sonstiges

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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Neukloster Bebauungsplan Nr. 21 „Wochenendhaussiedlung am Neukloster See“

Begründung Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst die Fläche der vorhandenen Wochenendhaussiedlung ("Waldsiedlung Müggenburg"). Die Siedlung ist am nordöstlichen Ufer des Neuklostersees am südöstlichen Stadtrand von Neukloster, am Rande des Neumühler Forstes gelegen. Zum Gebiet gehört ein Teil des an die Siedlung angrenzenden Schilfgürtels des Ostufers des Neuklostersees. Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch den Neumühler Forst, im Osten durch den Wanderweg im Neumühler Forst und im Westen durch den Neuklostersee begrenzt.

Vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung, Wismar wurde beim Büro Adolphi o Rose, Landschaftsarchitekten, Kahlenberg bei Wismar, im Februar 2005 eine Landschaftsplanerische Zuarbeit zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Da das Plangebiet vom Flora- Fauna- Habitat- Gebiet Nr. DE 2136-302, Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee tangiert wird, hat die Stadtverwaltung der Stadt Neukloster im September 2005, darüber hinaus, eine Untersuchung zur Verträglichkeit mit dem FFH- Gebiet beauftragt.

Für die Bearbeitung wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, vom 18.4.2005, topographische Karten im Maßstab 1:10 000 (Stand 1990 mit Ergänzungen) sowie der Entwurf zum Bebauungsplan genutzt.

Die übergebenen Unterlagen wurden mit Erhebungen vor Ort komplettiert. Es wurden der vorhandene Baumbestand und die vorkommenden Biotop- und FFH- Lebensraumtypen aufgenommen.

Neben den planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht heran gezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Landesamt für Umwelt und Natur M-V, 11/ 1998
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996
- Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Sternberger Seenland“, 12/ 2004
- Beschluß über das LSG Seengebiet Warin- Neukloster, 8/ 1958
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung
- Landeswaldgesetz M- V
- Landesnaturschutzgesetz M- V
- Angaben zum FFH- Gebiet DE 2136-302, Landesamt für Umwelt und Natur M-V
- Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet der Wochenendhaussiedlung liegt am Ostufer des Neuklostersees. Es erstreckt sich auf ca. 375 m Länge und ist im Mittel ca. 75 m breit. Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Das untersuchte Gebiet geht über das Plangebiet hinaus und bezieht Teile des Seeuferes und der angrenzenden bewaldeten Hangkante ein.

Die Wochenendhaussiedlung wurde in den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts in den vorhandenen Buchenwald, zwischen See und angrenzenden Höhenrücken, gebaut und landseitig insgesamt umfriedet. Die östliche Gebietsgrenze wird vom unbefestigten Wanderweg, der um den Neuklostersee herum führt, tangiert. Am Weg befinden sich unter alten Buchen und Eichen unbefestigte Besucherstellplätze. Die Zufahrt zum Gebiet führt vom Forstweg von der Landstraße L 14 (Neukloster-Bützow) nach Neumühle, über den bewaldeten Höhenrücken, auf die Gebietsmitte zu.

Die Wochenendhäuser wurden unter dem Waldbestand eingeordnet und der Bestand in der Folge gelichtet. Bis auf wenige Ausnahmen gehören zu jedem Grundstück mit Wochenendhaus ein Bootshaus. Im Gebiet ist entlang der erhaltenen Böschung die ehemalige Seeterrasse des Neuklostersees gut nachvollziehbar. Die Nebengebäude wurden in diese Böschung hineingebaut.

Die Grundstücke sind mit Zuwegungen, Terrassen, Stellplätzen und teilweise mit Carports ausgestattet. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von den Gärten an den Wochenendhäusern bestimmt. Das sind Wohn- und Ziergärten mit Rasen-, Gehölz- oder Staudenflächen.

An drei Stellen sind Zufahrten zur Wochenendhaussiedlung vorhanden. Die Gärten werden im Innern der Anlage durch einen Rasenweg erschlossen. Die Flächen an den ehemaligen Bootshäusern werden überwiegend von Rasenflächen eingenommen. Die Flächen dienen als Ruhe- oder Spielflächen, als Lagerplätze für Brennholz und Kompost und als Liegeplätze für Boote. An einigen Stellen reichen die Wohngärten bis an das Schilfröhricht. Eine Gartenfläche am Übergang zum südlichen Bootsteg wird als Nutzgarten bearbeitet.

Das Ostufer des Neuklostersees wird von einem breiten Röhrichtgürtel eingenommen. Darüber hinaus haben sich natürliche Lebensräume nur kleinräumig in Form von Hochstaudenfluren, Weidengebüschen und Landröhrichtstreifen, im Übergang zum Schilfröhricht, erhalten.

Zur Anlage gehören zwei große, massive Steganlagen, die aus Dammschüttungen im Schilfgürtel mit anschließenden Holz- bzw. Schwimmstegen für die 28 Ruderboote der Anlage bestehen. Drei kleinere Stege waren in der Vergangenheit der Nutzung einzelner Bewohner vorbehalten.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Erholung – Wochenendhausgebiet – gemäß § 10 BauNVO. Damit soll eine dauerhafte Perspektive für die Anlieger hinsichtlich des Bestandes an Wochenendhäusern und der zugehörigen Außenanlagen gesichert werden.

Der Charakter des Gebietes zeichnet sich durch eine relativ einheitliche Bebauung in großen Erholungsgärten unter dem vorhandenen Altbaumbestand aus. Dieser Charakter soll langfristig und dauerhaft erhalten werden.

Im Rahmen der Zulässigkeit nach Baunutzungsverordnung werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und gestalterische Veränderungen, die einer Anpassung an zeitgemäße Standards ermöglichen, vorgesehen. Es werden eindeutige Regelungen notwendig, da sowohl die Grundstücke als auch die Häuser und Nebengebäude unterschiedlich groß sind. Alle Grundstücksteile eines Grundstücks mit verschiedenen Flurstücksnummern werden als zusammengehörig behandelt.

Die Grundstücke haben durchschnittliche Größen von 500- 700 m². Die kleinsten Grundstücke sind die mit Finnhütten bebauten Grundstücke ohne Bootshäuser von 395 und 426 m² Größe. Die größeren Grundstücke haben 992 m², 849 m² bzw. 840 m².

Die Grundfläche der Wochenendhäuser differiert zwischen 31 m² und 73 m², bei den vorhandenen Terrassen zwischen 15 m² und 46 m². Die Nebengebäude sind im Durchschnitt bis 75 m² groß. Die GRZ des Bestandes liegt bei 0,11 bis 0,24.

Städtebauliche Werte

Innerhalb der Plangebietsfläche von ca. 2,7 ha werden folgende Teilflächen ausgewiesen:

- Sondergebiet Wochenendhausgebiet	15.383 m ²
- Private Grünflächen	3.596 m ²
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts, Geschütztes Biotop, Schilfröhricht	<u>8.456 m²</u> 27.435 m ²

Die Grundflächen werden für die Wochenendhäuser auf 60 m², für Terrassen auf 25 m² und für Nebengebäude einschließlich aller Nebenanlagen wie Bootshäuser, Carports und versiegelte Flächen auf 40 m² festgesetzt.

Die Anzahl der Grundstücke, Wochenend- und Bootshäuser bleibt unverändert. Damit verändert sich auch die Anzahl der Bewohner der Wochenendhäuser nicht.

Es ist erklärte Planungsabsicht, den charakteristische Großbaumbestand des Gebietes dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand wurde aufgenommen und der Erhalt der Einzelbäume dauerhaft festgesetzt.

Mit der Ausweisung eines Wochenendhausgebietes zwischen den vorhandenen Erschließungsflächen soll die Nutzung von Wochenendhäusern mit zugehörigen Terrassen und Erschließungsflächen und Wohn- und Erholungsgartenflächen auf diese Flächen begrenzt werden.

Die Plangebietsflächen westlich des inneren Erschließungsweges werden als Private Grünflächen festgesetzt, in denen die bebauten Fläche auf die Bootshäuser beschränkt werden. Auf alle darüber hinaus bestehenden kleine Schuppen, Lagerflächen und befestigte Flächen soll zukünftig verzichtet werden. Die Flächen werden zur Entsiegelung vorgesehen. Strauchschnitt- und Kompostablagerungen sind in die Flächen für Wochenendhausgebiet zu verlagern. Die privaten Grünflächen können als Rasenflächen genutzt werden. Der einzelne vorhandene Nutzgarten ist perspektivisch aufzugeben.

Mit Ausweisung der privaten Grünfläche und den entsprechenden Festsetzungen soll eine Pufferzone zum geschützten Schilfröhricht aufgebaut werden.

Eine vorgesehene Weidenreihe an den Grundstücksgrenzen, zwischen Privaten Grünflächen, d.h. den Rasenflächen und dem Geschützten Biotop, soll dazu beitragen, die Bereiche eindeutig gegeneinander abzugrenzen. Es werden freiwachsende Heckenabschnitte in einer Länge von 280 m festgesetzt.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen soll dem Schutzbedürfnis des an die Landfläche anschließenden Geschützten Biotops Rechnung getragen und die Nutzungen in der Intensität von der östlichen Gebietsgrenze zum See differenziert werden und deutlich abnehmen.

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

Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg weist das Gebiet um Neukloster und Warin als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung aus.

Schutzgebiete

Die Wochenendhaussiedlung am Ostufer des Neuklostersees im Neumühler Forst ist Teil des Naturparks „Sternberger Seenland“.

Der Naturparks dient der einheitlichen und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit sowie seiner vielfältigen Ausstattung mit Ökosystemen, Tier- und Pflanzenarten und seiner großräumig unzerschnittenen Lebensräume eine besondere Eignung für landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt.

Die Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung.

Die Landschaft des Plangebietes ist Bestandteil des nach § 23 LNatG-MV unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes LSG Neukloster- Wariner Seengebiet, Gebiets-Nr. 2 a des Landkreises NWM.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für das Plangebiet mit Ausnahme der Stege die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet durch das zuständige Bauamt der Stadt Neukloster eingeleitet.

Das Plangebietes gehört in das Waldgebiet Neumühler Forst.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für das Plangebiet die Herauslösung aus dem Waldbestand eingeleitet.

Das westlich an das Plangebiet angrenzende Seeufer einschließlich des Uferstreifens des Plangebietes ist Bestandteil des FFH- Gebietes Nr. DE 2136 – 302 Klaas- und Teppnitzbach sowie Ostufer Neuklostersee. Die Verträglichkeit der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 21 mit dem FFH- Gebiet wurde gesondert untersucht (Anlage 2).

Der Geltungsbereich liegt im 100 m - Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V. Hier wurde ebenfalls die Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V beantragt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die Umweltmerkmale werden für das Plangebiet einzeln und für das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Damit sollen Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen und Eingriffe abgeleitet werden.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung

Für den Menschen sind Auswirkungen einer Planung auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft bedeutsam.

Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine kleine Erholungssiedlung in einem weitläufigen Erholungsgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturpark).

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der engen Grenzen der vorhandenen Wochenendhaussiedlung vorbereitet. Die angestrebten Planungsziele haben keinen Einfluß auf die Wohnsiedlungen in der näheren Umgebung (Am Rosenweg, Am Sportplatz).

Auch die Erholungsnutzung für Einheimische und Besucher wie Baden, Bootfahren, Angeln, Camping, Landschaftserlebnis beim Wandern im Wald und auf dem Weg um den See werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden sowohl der vorhandene Baumbestand als auch die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfasst.

Um für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, wurden die aufgenommenen Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgte nach "Hinweisen zur Eingriffsregelung" für M-V. Es wurden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 1 bis 4 vergeben worden. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps wurde der lokalen Ausprägung des Lebensraumes angepaßt.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wurden Wertstufen unter 1, also von 0 bis 0,9, vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kartierten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst worden.

Tab. 1: Biotop- u. Nutzungstypen gem. Anlage 9 der Eingriffsregelung

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen		
Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Geschütztes Wertstufe Biotop Nr.
1.5.3	Buchenwald mesophiler, frischer Standorte	3
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1
5.4.1	Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoff- armer Seen	4
6.2.1	Schilfröhricht	23054 2
6.2.2	Schilf- Landröhricht	2
6.4.2	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	2
9.4.1	Frischwiese	2
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	1
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	0
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1
13.8.3	Nutzgarten	0
13.8.4	Ziergarten mit überwiegend Rasenflächen	0
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt	0

1.5.3 Buchenwald mesophiler, frischer Standorte

Die Ost- und Westufer des Neuklostersees sind zum großen Teil mit zusammenhängenden Wäldern bedeckt.

Am nördlichen Abschnitt des Ostufer des Sees zieht sich ein Höhenrücken, der bis auf 40 m ansteigt, uferparallel hin. In diesen Höhenrücken ist die unbefestigte Straße hohlwegartig eingeschnitten. Dem Höhenrücken westlich vorgelagert wurde die Waldsiedlung eingeordnet. Das Gesamtgebiet am Ostufer wird von homogene Buchenbeständen, die fast bis an das Seeufer reichen, weitestgehend bestimmt.

Auffällig ist, dass auf der kleinen Geländekante in Ufernähe, die offenbar die ehemalige Seeterrasse markiert, neben wenigen anderen Baumarten vorwiegend markante Alteichen stocken. Auch südlich des Plangebietes markieren die Eichen am Waldrand den Verlauf des alten Seeufer und der Seeterrasse am Rand der angrenzenden Grünlandfläche.

Bewertung

Das gesamte Waldgebiet weist derzeit beiderseits des Forstwegs nach Neumühle und am Wanderweg um den Neuklostersee ruderales Einflüsse auf.

Durch die planerische Ordnung des Gebietes werden, darüber hinaus, keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende, verbleibende Waldgebiet erwartet.

5.4.1 Offene Wasserfläche naturnaher Seen

Die Wochenendhaussiedlung grenzt unmittelbar an das Ostufer des Neuklostersees. Die offene Wasserfläche des Sees beginnt ca. 40- 80 m vor der Landseite des Plangebietes, da sich an der Ostseite des Sees ein breiter Verlandungsstreifen mit dichtem Schilfgürtel hinzieht.

Eine Verbindung der Landflächen zur offenen Wasserfläche ist über zwei größere und eine kleinere, Steganlage gegeben. Zwei weitere kleine alte Dammschüttungen, z.T. mit Stegresten, haben keine Verbindungen zur offenen Wasserfläche mehr.

Bewertung

Mit der vorgelegten Planung werden keine neuen Eingriffe in den Lebensraum geplant, sondern die vorhandenen Nutzungen geordnet.

6.2.1 Schilfröhricht

Biotop- Nr. 23054

Entlang des Ostufers des Neuklostersees hat sich ein dichter Schilfröhrichtstreifen ausgebildet. Das Röhricht ist als geschütztes Biotop mit der Nr. 23054 erfasst.

Die Wochenendhaussiedlung grenzt, mit ihren als Gärten genutzten Flächen, unmittelbar an das geschützte Biotop. Im Norden ist das Schilfröhricht vor dem Gebiet ca. 40 m, im Süden bis zu ca. 80 m breit.

Bewertung

Das Röhricht wird durch die oben beschriebenen Steganlagen und Dämme gestört. Im Bereich der aufgeschütteten größeren und kleineren Dämme, deren Oberfläche mit Rasen befestigt sind, reicht das Schilfröhricht bis unmittelbar an die Dämme heran. Auf den schmalen Dammböschungen wächst Weidengebüsch.

Das Röhricht ist auf Länge der Anlegestege in der Breite der Bootsliegendeplätze, d.h. auf ca. 2- 3 m Breite beeinträchtigt.

In der Umgebung der beiden kleinen, nicht mehr genutzten Anlegedämme z.T. mit desolatem kleinen Steg hat sich, da keine Verbindung zur offenen Wasserfläche mehr besteht, das Schilfröhricht wieder ausgebreitet.

6.2.2 Land- Schilfröhricht

Der sensible Übergangsbereich zwischen den als Gärten oder Rasenflächen genutzten Grundstücksteilen an den Bootshäuser auf der auf Seeniveau gelegenen Seeterrasse und dem dichten Schilfröhricht wird durch ein Land- Schilfröhricht markiert, das abschnittsweise von Weidengebüschen unterbrochen wird.

Bewertung

Insbesondere in diesem, zwischen einem und mehreren Metern Breite differierenden, Abschnitt sind die urbanen Einflüsse in der Ausprägung des Biotops besonders ablesbar. Vor einigen Grundstücken werden Boote, in verschiedenen Abschnitten Strauchschnitt oder Kompost abgelagert, was sich in einer teilweise ruderalen Ausprägung bemerkbar macht.

Insbesondere in diesem Übergangsbereich sind die Grundstücksgrenzen zwischen Gärten und Röhricht, und damit auch zu dem angrenzenden geschützten Biotop augenscheinlich schwer feststellbar.

6.4.2 Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte

Westlich der Grundstücke Nr. 9 und 10 wurden, wegen der an dieser Stelle steilen Böschung, keine Bootshäuser eingeordnet.

Auf der Böschung hat sich unter einer großen, alten Stieleiche auf ca. 80 m² eine Hochstaudenflur ausgebreitet. Die Stauden sind mit Schneeball (*Viburnum opulus*) und Holunder (*Sambucus nigra*) überstanden.

Mit der vorgesehenen Planung erfolgen kein Eingriff in das Biotop.

9.4.1 Frischwiese

Im südöstlichen Randbereich grenzt das Plangebiet an eine Grünlandfläche, die als Wiese gemäht wird.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die angrenzende Fläche.

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

Innerhalb und an den Rändern der Gartenflächen kommen Gebüsche vor, in denen heimische Arten vorkommen. In Gebüschern östlich des inneren Erschließungsweges dominieren Weißdornsträucher (*Crataegus monogyna*). Daneben kommen Schlehen (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder auch Hundsrose (*Rosa canina*) vor.

Westlich des Rasenweges dominieren Weiden in den Gebüschern.

Mit der vorgesehenen Planung erfolgen keine Eingriffe in die Gebüsche.

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten

Zur Raumbildung in den Gärten oder Abgrenzung der Einzelgrundstücke wurden Anpflanzungen aus Ziergehölzen wie Forsythie, Spierstrauch, Ranunkelstrauch, Falscher Jasmin u.a. vorgenommen.

Die Planung verfolgt keine Eingriffe in diese Biotope.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Abgrenzungen zwischen den Einzelgrundstücken und Abschirmungen zum inneren Erschließungsweg erfolgten vorzugsweise mit geschnittenen Hecken. Auch die Rückseiten der Bootshäuser sind vorzugsweise durch geschnittene Hecken abgepflanzt worden.

Überwiegend bestehen diese Hecken aus heimischen Arten wie Weißdorn oder Hainbuche.

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in diese Hecken.

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen

Für die beschriebenen Hecken wurden teilweise auch nichtheimische Arten, Ziergehölze wie Liguster, Forsythie, Ranunkelstrauch u.a. verwendet.

Zunehmend werden auch standortfremde Nadelgehölze, insbesondere verschiedene Arten von Lebensbaum zur Abgrenzung genutzt. Da diese standortfremd sind und dem Charakter der bislang erhaltenen naturnahen Waldsiedlung widersprechen, sollen Hecken aus standortfremden Nadelgehölzen von der Verwendung ausgeschlossen werden. Die Planung verfolgt keinen Eingriff in diese Hecken.

13.3.1 Artenreicher Zierrasen

Große Teile der auf Seenniveau gelegenen Gartenteile an den ehemaligen Bootshäusern werden von Rasenflächen eingenommen.

Die Erschließungsflächen innerhalb des Gebietes, die Zufahrten vom tangierenden öffentlichen Weg und die, die Grundstücke erschließende Fußwege, sind Rasenwege. Auch auf den Dämmen im Schilf wird Rasen gemäht.

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in diese Biotope.

13.8.3 Nutzgarten

Südlich der Einmündung zum südlichen Bootssteg wird eine private Grünfläche als Gemüsegarten genutzt. Innerhalb der umgebenden Rasenflächen an den Bootshäusern auf den tiefer gelegenen Gartenteilen an den ehemaligen Bootshäusern wirkt der sehr gut gepflegte Nutzgarten fremd. Insbesondere die bis an die Röhrichtflächen heran reichenden bewirtschafteten Flächen sorgen für Nutzungskonflikte.

Da für die auf Seenniveau gelegenen Gartenteile keine Neuausweisung für Nebengebäude verfolgt wird, kommt es zu keinen Eingriff in diese Gartenteile.

Perspektivisch sollte die intensive Gartennutzung an dieser Stelle schrittweise, vom geschützten Schilfröhricht ausgehend, aufgegeben werden.

13.8.4 Ziergarten

Die Gärten der Wochenendhaussiedlung stellen sich überwiegend als Erholungsgärten mit einem großen Anteil an Rasenflächen unter dem sehr schönen alten charakteristischen Buchen- und Stieleichenbestand dar. Kleinere Flächen sind mit Stauden und Rosen, Gehölzflächen und Hecken bepflanzt. Die Gärten sind mit großzügigen Terrassen und schmalen teilversiegelten Erschließungswegen ausgestattet. Auf eine detaillierte Erfassung der Gärten (Rosen- und Staudenbeete) auf der höheren Gartenebene wurde verzichtet.

14.7.3 Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt

Der das Plangebiet tangierende Erschließungsweg, der auch als öffentlicher Wanderweg genutzt wird und die Zuwegung vom Forstweg nach Neumühle sind teilversiegelte Wege mit wassergebundenen Decken.

Die Planung verfolgt keine Veränderungen und Eingriffe in die vorhandene Situation.

FFH- Gebiet Nr. DE 2136 – 302

Klaas- und Teppnitzbach sowie Ostufer Neuklostersee

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. Die Verträglichkeit der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 21 mit dem FFH- Gebiet wurde gesondert untersucht (Anlage 2).

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 vereinbar sind.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Der Raum Neukloster gehört entsprechend der Klimazonengliederung zum mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima. Damit ist der Landschaftsraum vom Übergang vom maritimen zum kontinentalen Klima charakterisiert. Der Übergang macht sich von Norden nach Süden und von Südosten nach Nordwesten bemerkbar. Für das Gebiet sind erhebliche Windstärken, hohe Bewölkungsziffern, vermehrte Luftfeuchtigkeit und bedeutende Niederschläge typisch.

Durch die vorgesehene Planung wird das örtliche Mikroklima nicht beeinflusst.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Das beschriebene Plangebiet gehört zum Territorium der Stadt Neukloster im Landkreis Nordwestmecklenburg. Es ist am südöstlichen Stadtrand von Neukloster, am Ostufer des Neuklostersees im Neumühler Forst gelegen.

Landschaftsräumlich gehört das Gebiet um Neukloster großräumig in die Westmecklenburgische Seenlandschaft. Innerhalb des Großraums liegt Neukloster mit dem Neuklostersee am nördlichen Rand der Landschaftseinheit Sternberger Seengebiet. Das flache Seenbecken des Neukloster- und des Wariner Sees liegt in Sanderflächen eingebettet. Die Sander sind dem westlich, nördlich und östlich in großem Bogen verlaufenden Endmoränenbogen des Weichselglazial um die Wismarbucht südlich vorgelagert. Der Endmoränenbogen wird von einem ehemaligen Gletschertor nördlich des Seenbeckens unterbrochen.

Die Sanderflächen des Naturraums Neukloster- Wariner Seenbecken werden durch die drei großen Seen, den Neuklostersee, den Wariner See und den Glammsee mit einem hohen Waldanteil auf bewegtem Relief gekennzeichnet. Der Neuklostersee liegt bei einer Oberfläche von ca. 25 m ü. NN, die angrenzenden Sanderzüge haben Höhen bis 45 m

Die Seen sind durch ein nahezu naturnahes Fließgewässersystem miteinander verbunden. Das Seenbecken wird von bewaldeten Höhenrücken flankiert. Die Mischwald- oder Kiefernforste stocken im wesentlichen auf versickerungsfreudigen Sandböden der Sanderbildungen.

Insgesamt zeichnet sich die Landschaft durch großen Formenreichtum der Landschaftselemente auf abwechslungsreichem Relief aus.

In diese Landschaft wurde vor ca. vierzig Jahren die Wochenendhaussiedlung am Ostufer des Neuklostersees unter den vorhandenen Buchenwaldbestand eingeordnet.

Da die Planungsabsichten den Erhalt des vorhandenen Charakters der Anlage verfolgen, wird auch für die Zukunft weiterhin Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Gebäudehöhen werden bei flach geneigten Satteldächern auf 4,20 m, bei den beiden Finnhütten auf 6,0 m Höhe beschränkt. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt erhalten.

Das Landschaftsbild wird sich damit weder vom angrenzenden Wald noch vom See und vom anderen Seeufer der Stadt Neukloster aus betrachtet, verändern.

Eingriffe in das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild müssen demzufolge nicht berücksichtigt werden.

2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung

Die Landschaft um den Neuklostersee wurde durch das pleistozäne Gletschertor am Südrand der Inneren baltischen Endmoräne gebildet. Die Wariner Mulde wird in diesem Bereich von Sandern dominiert. Die Böden des Standorts sind durch den Substrattyp Sand geprägt. Die Sande zeichnen sich durch geringes Wasserhaltevermögen, niedrigen pH-Wert und ein geringes Nährstoffangebot aus. Die anstehenden Böden werden daher vorzugsweise forstwirtschaftlich genutzt. Durch die substratbedingten hohen Kieselsäurekonzentrationen neigen die Böden zur Podsolierung. Die Böden des Plangebietes werden schon seit Jahrzehnten als Gärten genutzt. Sie sind daher urban beeinflusst und überformt.

2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

Oberflächenwasser

Die Landschaft um Neukloster ist einschließlich des Neuklostersees Ergebnis der großräumigen pleistozänen Landschaftsentwicklung, die die Wariner Mulde gestaltet haben. In diese Landschaft sind der Neukloster- und der Wariner See sowie die südlich anschließenden kleineren Seen eingebettet. Der Neuklostersee ist in ein natürliches Fließgewässersystem eingebunden. Der ca. 260 ha große See wird von Norden durch den Hopfen- und den Klaasbach gespeist und entwässert nach Süden über den Teppnitzbach in den Wariner See und darüber hinaus in Richtung Warnow. Der Seenspiegel liegt bei Neukloster um ca. 25 m ü. NN.

Grundwasser

Die Grundwasserisohypsen folgen im wesentlichen dem Reliefverlauf und die Grundwasserscheiden dem Verlauf der Endmoränenbögen der Umgebung. Der Landschaftsraum hat mit seinen Sanderbildungen und den sandigen Böden großräumig Bedeutung für die Grundwasserneubildung. In Gebieten mit hoher Grundwasserneubildung ist andererseits das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen, die über den Boden eindringen können, hoch.

Das Gebiet gehört an den nördlichen Rand des großräumigen Trinkwassereinzugsgebietes der Warnow.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung

Neukloster entstand im Gefolge der Gründung des Klosters Neuencamp, später Sonnencamp am Sonnenberg an der Halbinsel des Neuklostersees im 13. Jh. Eine weitere Blüte erlebte der Ort einige Jahrhunderte später mit der Verlegung des Lehrerseminars von Ludwigslust und der Gründung der Blindenanstalt im 19. Jh. Die architektonisch wertvollen und denkmalgeschützten Bauten der Stadt Neukloster konzentrieren sich damit auf das andere Seeufer des Neuklostersees. Da mit den Planungszielen keine großflächigen und weitreichenden Veränderungen des Bestandes vorgesehen sind, werden Einflüsse auf das Schutzgut ausgeschlossen. Ur- und frühgeschichtliche Funde werden für das Plangebiet nicht erwartet.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen und der damit verbundenen Einschränkungen der intensiven Gartennutzungen in diesen Gartenteilen sind keine Eingriffe in das Landschaftsbild und auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Auf den kleineren Dämmen sollte die Mahd aufgegeben und damit die Entwicklung zum Landröhricht bzw. zu Weidengebüschen begünstigt werden.

Planerische Festlegungen

Mit der Ausweisung des Wochenendhausgebietes zwischen den vorhandenen Erschließungsflächen sollen auch die Nutzungen von Wochenendhäusern, den zugehörigen Terrassen und Erschließungsflächen mit den zugehörigen Wohn- und Erholungsgartenflächen auf diese Flächen des Wochenendhausgebietes begrenzt werden.

Die Plangebietsflächen westlich des inneren Erschließungsweges werden als Private Grünflächen festgesetzt, in denen die bebauten Fläche auf die Flächen der Bootshäuser beschränkt werden. Auf alle darüber hinaus bestehenden einzeln stehenden kleinen Schuppen, Lagerflächen und befestigte Flächen soll zukünftig verzichtet werden. Die Flächen werden zur Entsiegelung vorgesehen. Strauchschnitt- und Kompostablagerungen sind in die Flächen für Wochenendhausgebiet zu verlagern. Die Flächen können als Rasenflächen genutzt werden. Der einzelne vorhandene Nutzgarten ist perspektivisch aufzugeben.

Mit Ausweisung der privaten Grünfläche und den entsprechenden Festsetzungen kann eine Pufferzone zum geschützten Schilfröhricht aufgebaut werden.

Eine vorgesehene Weidenreihe an den Grundstücksgrenzen, zwischen Privaten Grünflächen und dem Geschützten Biotop, soll dazu beitragen, die Bereiche eindeutig gegeneinander abzugrenzen. Es werden freiwachsende Heckenabschnitte in einer Länge von 280 m festgesetzt.

Mit den Planungsabsichten sind keine Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna verbunden.

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind demzufolge nicht zu berücksichtigen.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die ermittelten Eingriffe beschränken sich auf das Schutzgut Boden. Eingriffe können insbesondere bei Inanspruchnahme von Flächen für den Ersatz oder für Erweiterung von Wochenendhäusern oder die Einrichtung von Nebenanlagen entstehen.

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch die mit dem Plan vorbereiteten möglichen baulichen Erweiterungen werden Eingriffe in den Biotoptyp Ziergärten vorbereitet, so dass in diesem Bereich ein Funktionsverlust für den Naturhaushalt, vor allem durch die Inanspruchnahme von Rasenflächen auf den anstehenden sandigen Böden, zu erwarten ist.

Für den Bau der erweiterten Wochenendhäuser, Terrassen und Nebenanlagen entstehen neue Versiegelungsflächen mit der Flächengröße von insgesamt 723 m².

In der Tabelle 2 wird auf der Basis des Ausgangszustandes sowie des vorgesehenen Eingriffs das Flächenäquivalent für die Kompensation ermittelt.

Es werden folgende Faktoren festgelegt:

Die nach dem Eingriff voll versiegelten Flächen werden mit einem Zuschlag von 0,5 versehen.

Aufgrund der geplanten Bebauung als Ersatz oder Erweiterung von vorhandenen Gebäuden in der Wochenendhaussiedlung wird der Faktor „0,75“ angesetzt.

Im vorliegenden Fall treten gegenüber den vorhandenen Biotoptypen keine relevanten mittelbaren betriebsbedingte Wirkungen auf, da mit der ausgewiesenen Ausweitung der Bebauung und Nebenanlagen keine Zunahme der Nutzungsintensität verbunden ist .

Die vorhandenen Ziergärten, Erholungsgärten mit Rasenflächen, Gehölz- und Staudenflächen werden mit einer Wertstufe 0,8 in die Bilanz aufgenommen.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Biotopeausgangswert	Fläche m ²	Biotopewert Ausgangszustand	Kompensationserfordernis	Zuschlag/Abschlag/Verseglung	Korrekturfaktor	Flächenäquivalent Kompensation
Ziergärten	723	0,8	0,8	0,5	0,75	705

Entsprechend der Tabelle 2 wird zur Kompensation des Eingriffs ein Flächenäquivalent von 705 Wertpunkten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendig.

Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben.

Abriß und Entsiegelung von Flächen

Innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen sollen Lagerflächen und Schuppen beseitigt und die Flächen entsiegelt werden. Für die abzutragenden Flächen wurden ca. 90 m² ermittelt.

Darüber hinaus sind an zwei kleinen Stegen bauliche Anlagen zu entsorgen. Am nördlichsten gelegenen Steg werden ca. 11 m² entsorgt. Am zweiten der beiden kleinen Stege sind auf ca. 30 m Länge Verbaue aus Holz in einer Breite von ca. 0,3 m zu entsorgen, d.h. ca. 9 m².

Diese Entsiegelungsflächen durch Abbruch werden bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Anlage einer Gehölzreihe aus heimischen Gehölzen

Als weitere Kompensationsmaßnahme und zur besseren Abgrenzung der privaten Grünflächen zum Geschützten Biotop Schilfröhricht soll eine freiwachsende Weidenhecke angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Die natürliche Hecke wird am Rand der vorgesehenen privaten Grünfläche festgesetzt.

Vorgesehen wird eine 1,5 m breite Gehölzfläche in einer Länge von 280 lfdm aus Sträuchern der Art Grauweide (*Salix cinerea*). Die Sträucher sollten 3 mal verpflanzt und 80- 100 cm hoch sein. Damit ergibt sich eine Fläche von 420 m².

Nutzungsaufgabe der drei ehemaligen kleinen Steganlagen

Nach Abbau der baulichen Reste an zwei kleinen Stegen sollten die verbleibenden Dämme nicht weiter gemäht und die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Begehbarkeit der Flächen durch Absperrungen zu unterbinden. Nach Kartierung der vorhandenen Lebensräume dürfen sich auf den Dämmen ein Land- Schilfröhricht eventuell mit Weidengebüschen, wie auf den angrenzenden Böschungen vorhanden, einstellen. Auf den drei vorhandenen Dämmen, könnten ca. 100 m² Rasen aus der Nutzung entlassen werden. Mit Herausnahme des Verbaus und Aufgabe des wasserseitigen Zugangs am zweiten der drei kleineren Stege, dürfte sich in der derzeit offenen Wasserfläche der Anlegestelle auf ca. 100 m² wieder Schilfröhricht ausbreiten.

Flächenäquivalent für Ausgleichsmaßnahmen

In der Tabelle 3 wird auf der Basis des Ausgangszustandes sowie der vorgesehenen Maßnahmen das Flächenäquivalent für die Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Es werden folgende Faktoren festgelegt:

Für die Entsiegelungsmaßnahmen kommt ein Zuschlag von 0,5 zur Anwendung.

Aufgrund der Festsetzung der Kompensationsflächen in der Nähe zur Wochenendhaussiedlung wird wiederum der Faktor „0,75“ angesetzt.

Für alle Kompensationsmaßnahmen werden intensiv gepflegte Rasenflächen in Anspruch genommen. Für die durch die Anlegestelle gestörte offene Wasserfläche im Schilf wird eine Wertstufe 1 ermittelt. Es wird deshalb für alle Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, die Wertstufe „1“ festgelegt.

Flächenermittlung

Für die Kompensationsmaßnahmen werden folgende Flächen zugrunde gelegt:

Entsiegelungsflächen, Schuppen	90 m ²
Entsiegelungsflächen, Stege	20 m ²
Naturnahe Gehölzfläche, Weidenreihe	420 m ²
Sukzessionsfläche, Land- Schilfröhricht	100 m ²
Sukzessionsfläche, Schilfröhricht	100 m ²

Tab. 3: Geplante Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Blotopwert Ausgangszustand	Blotopwert Geplante Maßnahme	Zuschlag/ Abschlag Versiegelung	Korrekturfaktor	Flächenäquivalent
Entsiegelung, Schuppen	90	0	1	0,5	0,75	101,25
Entsiegelung, Stege und Verbau	20	0	2	0,5	0,75	37,5
Anpflanzung von freiwachsenden Hecken aus Weide	420	1	2	0	0,75	630
Zulassen von Sukzession, Entwickeln von Land-Schilfröhricht	100	1	2	0	0,75	150
Zulassen von Sukzession, Entwickeln von Schilfröhricht	100	1	2	0	0,75	150
Σ gerundet						1.068,75 1.069

Entsprechend der Tabelle 3 wird durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs ein Flächenäquivalent von 1.069 Wertpunkten erreicht. Damit kann der mit der Bodeninanspruchnahme verbundene Eingriff für die Erweiterungsflächen in der Wochenendhaussiedlung Neukloster um ein Flächenäquivalent von 364 Wertpunkten überschritten werden.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 verbundenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden damit voll ausgeglichen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden versickerungsfreudigen Sande ist dem Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und teilversiegelten Flächen wird im Gebiet zur Versickerung gebracht.

Innerhalb der privaten Grünflächen auf Seeniveau sollen alle vorhandenen Ablagerungen entfernt und Flächen entsiegelt werden.

Schmutzwasser wird in abflusslosen Gruben gesammelt ordnungsgemäß entsorgt.

Die Abfallentsorgung wird über grundstücksbezogene Mülltonnen und Wertstoffcontainer für das Gesamtgebiet geregelt.

Im Plangebiet wird damit dem besonderen Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers entsprochen.

2.4 Anderweltige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeit insbesondere Standortalternativen kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts bestehendes Gebiet.

Mit dem Planverfahren sollen den langjährigen Nutzern die Möglichkeit gegeben werden, die Gegebenheiten den derzeitigen Wohnbedürfnissen anzupassen und die Flächeninanspruchnahme auf einem vorhandenen mittleren Maß anzugleichen. Die langjährig gewachsenen, vorhandenen Nutzungen werden in diesem Zusammenhang entsprechend dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Lebensräume geordnet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein umfangreicher Fachbeiplan mit Anlagen erarbeitet.

Großräumige Planvorgaben wurden durch umfangreiche Erhebungen zum Gehölz-, insbesondere zum Altbaumbestand ergänzt. Neben den Gehölzarten wurde der Charakter des Gebietes hinsichtlich der Überstellung der Grundstücke mit Gehölzen untersucht.

Neben der Nutzung der landesweiten Biotopkartierung für M- V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M- V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind für die Landschaftsplanerische Zuarbeit mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellung in der Anlage 1 zur Begründung und zur Untersuchung der Verträglichkeit mit dem FFH- Gebiet in der Anlage 2 zur Begründung zu finden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Stadt Neukloster ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Wochenendhaussiedlung am Neuklostersee“, der Stadt Neukloster soll ein Sondergebiet für Erholung- Wochenendhausgebiet – ausgewiesen werden, das den Bestand an Wochenendhäusern und die zugehörigen Freiflächen für die Nutzer dauerhaft sichern soll.

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 Altbaumbestand 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 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Gebietsentwicklung zur Wochenendhausiedlung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

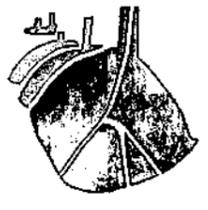
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2007

Stadt Neukloster
Der Bürgermeister
Hauptstraße 27
23951 Neukloster
Becker, Bürgermeister

STADT NEUKLOSTER

BEBAUUNGSPLAN-NR. 21

"WOCHENENDHAUSSIEDLUNG AM NEUKLOSTERSEE"

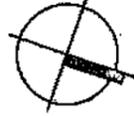


Adapthl. • Rose
Landschaftsarchitekten
Lübsche Straße 81
23866 Wismar
Tel.: 03841-201922 / Fax: 03841-201924
e-mail: Adapthl.Rose@t-online.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Adolph

**BESTANDSERFASSUNG
LEBENSRAUM- UND NUTZUNGSKARTIERUNG**

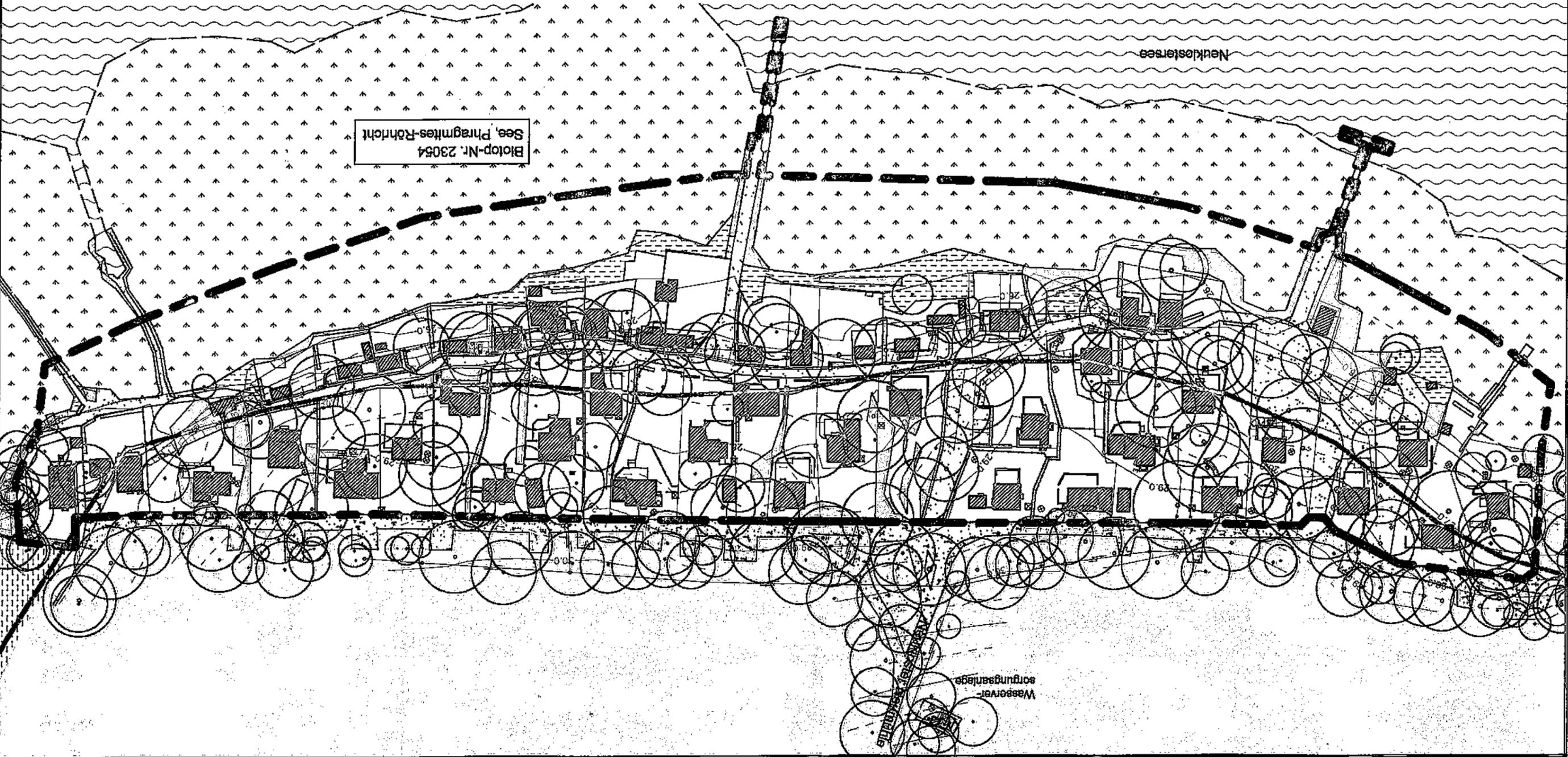
Masstab: 1 : 1.000
Datum: 12. Dezember 2005



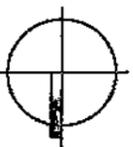
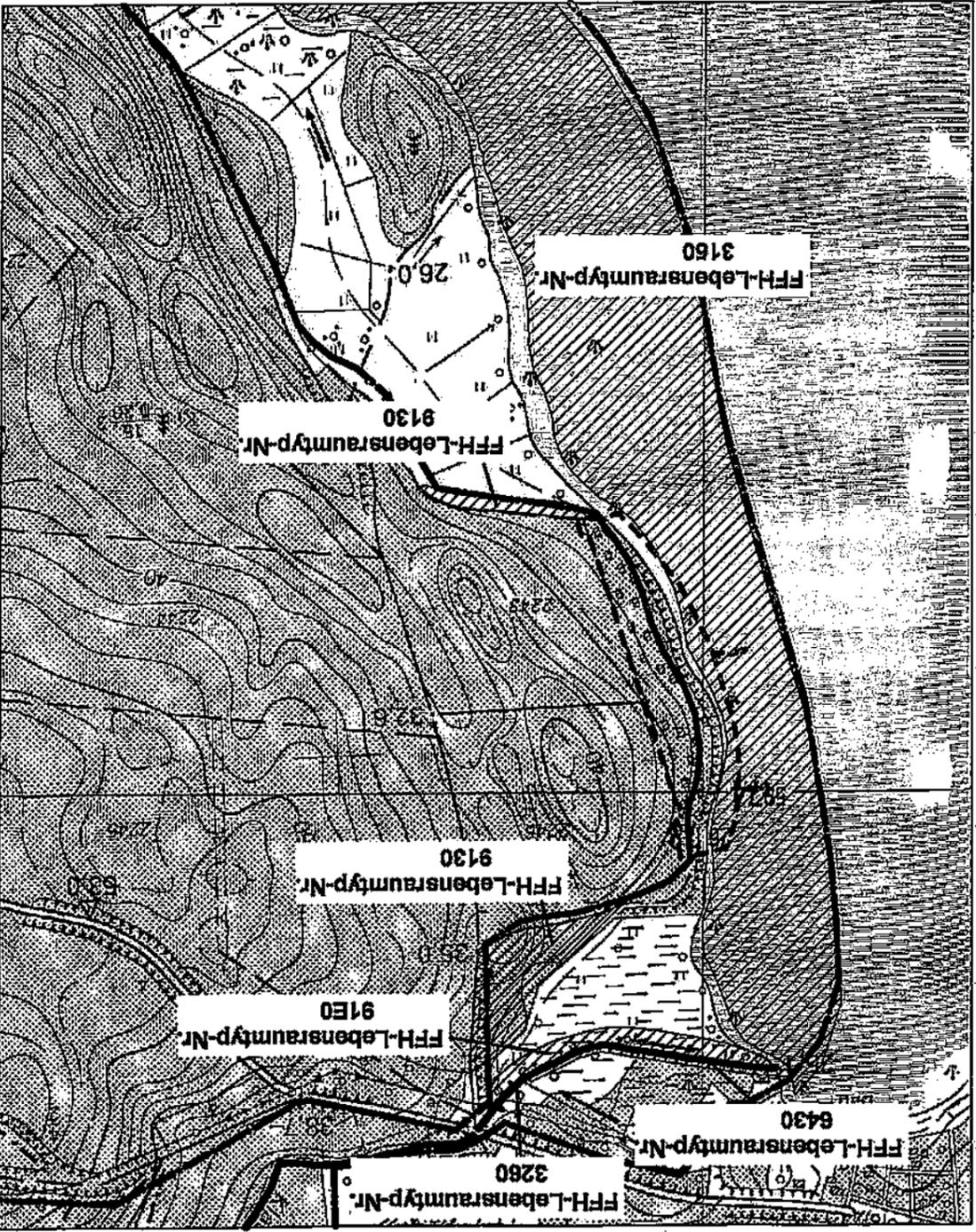
Das Gebiet ist derzeit Teil des Landschafts-
schutzgebietes Neukloster-Warner Seengebiet
und des Naturparks Sternberger Seenland.

Zeichenerklärung

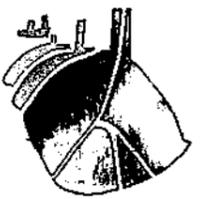
	● ● ● ●	● ● ● ●	Grenze des Plangebietes
			Gebäudebestand mit Terrassen und Anbauten Baumbestand Wassergebundene Wege
			Waldflächen Gehölzflächen, Hecken
			Grünland Zier- und Nutzgärten Baumbestand
			Rasenflächen Hochstaudentflur, Landröhricht
			Wasserflächen Röhricht
			Wasserflächen Geschütztes Biotop nach § 20 LNatG
			Biotop-Nr.



- 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
 - 9180 Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*)
 - 9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)
 - 7230 Kalkreiche Niedermoore
 - 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
 - 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und de *Callitriche-Bettrichion*
 - 3160 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magnopotamions* oder *Hydrocharitons*
- Grenze des Plangebietes
 - - - Grenze des FFH-Gebietes



Adolph • Rose
 Landschaftsarchitekten
 Lübsche Straße 81
 23966 Wismar
 Tel.: 03841-201922 / Fax: 03841-201924
 e-mail: Adolph.Rose@t-online.de
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Adolph



**UNTERSUCHUNG ZUR VERTRÄGLICHKEIT
 DER PLANUNG MIT DEM FFH - SCHUTZGEBIET**
 Ohne Maßstab Datum: 12. Dezember 2005

STADT NEUKLOSTER

**BEBAUUNGSPLAN-NR. 21
 "WOCHENENDHAUSSIEDLUNG AM NEUKLOSTERSEE"**

Kohärenz europäisches ökologisches Schutzgebiet "Natura 2000"
 Mäzung mit Kartendruck vom 25.05.2004
 Gebiets-Nr.: DE 2156-302
 Klasse- und Teppitzbechtel sowie Uferzone Neuklostersee
 vorgeschlagene Gebiete von Gemischter Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie nach Umweltministerien Baden-Württemberg-Vorderpfalz

