

## STADT NEUKLOSTER

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Jugendscheune"

umfassend die Flächen der Jugendscheune, des Hochseilgartens und des südlich angrenzenden Stallgebäudes, Flurstücke 48/11 und 48/12 (teilw.) Flur 1, Flurstücke 23, 24, 25 (teilw.), 27/2 und 28/1 (teilw.) Flur 5, Gemarkung Neukloster

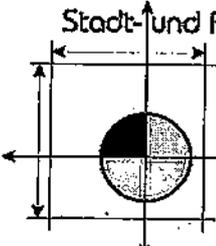
### BEGRÜNDUNG

16.4.2007



Adolphi + Rose  
Landschaftsarchitekten  
Gutshaus Kahlenberg  
23992 Kahlenberg bei Wismar  
Tel.: 038422-88835 / Fax 038422-88837  
e-mail: Adolphi.Rosa@t-online.de

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl. Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Meddenburger Straße 32  
23906 Ullsmar  
Tel. 03841-88 75 971-98  
Fax 03841-88 75 99  
www.stadt-und-regionalplanung.de  
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de



# Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich	3
1.2 Anlass der Planaufstellung	3
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Bestand und geplante Entwicklung	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung	8
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	9
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	9
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.4 Energieversorgung, Telekommunikation	10
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	10
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
5. Sonstiges	10
<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>
I. Einleitung	12
I.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
I.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	14

	Seite
II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
II.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	15
II.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	15
II.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung	15
II.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	19
II.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	19
II.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	20
II.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	20
II.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	21
II.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	21
II.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	22
II.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
II.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
II.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	22
II.3.1 Schutzgut Mensch	22
II.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
II.3.2.1 Vermeidung und Verringerung	23
II.3.2.2 Eingriff	24
II.3.3 Schutzgut Boden	26
II.3.3.1 Eingriff in Boden	26
II.3.4 Kompensationsmaßnahmen	27
II.3.5 Schutzgut Wasser	28
II.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
III. Zusätzliche Angaben	29
III.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	29
III.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
III.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

Anlage: Plan Bestandserfassung

## **1. Einleitung**

### **1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Neukloster hat am 13.9.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das "Sondergebiet Jugendscheune" gemäß §§ 2 und 8 BauGB sowie die parallele, 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die insgesamt ca. 1,3 ha große Fläche der Jugendscheune mit ihren Außenanlagen, des Hochseilgartens, des südlich davon liegenden Scheunengebäudes sowie angrenzende Biotopflächen. Er umfasst die Flurstücke 48/11 und 48/12 (teilw.) der Flur 1, Flurstücke 23, 24, 25 (teilw.), 27/2 und 28/1 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Neukloster und wird begrenzt im Norden durch den Klosterhof, im Osten durch Kleingärten und Wald sowie im Westen und Südwesten durch den Wanderweg zur Halbinsel.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, vom Juli 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 Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- 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 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

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

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Die Jugendscheune und der Hochseilgarten sind zu überregional bekannten Einrichtungen geworden, die für die touristische Entwicklung Neuklosters von außerordentlicher Bedeutung sind. Aufgrund der räumlichen Zwänge an dem Standort, die sich durch das Kloster im Norden, den Klosterpark im Westen, den See im Süden und den Wald im Osten ergeben, muss auf die vorhandenen Flächen zurückgegriffen werden, um den Standort weiter zu entwickeln. Neben der planungsrechtlichen Sicherung sollen daher die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Einrichtungen genutzt werden.

Der Klosterhof und der wieder entstehende Klosterpark sind ebenso wie der Wanderweg um die Halbinsel touristische Ziele im neu gegründeten "Naturpark Sternberger Seenland". Die weitere Entwicklung dieses südlichen Teiles des Stadtgebietes von Neukloster spielt also für den touristischen und damit wirtschaftlichen Fortschritt der Stadt eine bedeutende Rolle.

Die Jugendscheune, der Hochseilgarten und das Scheunengebäude mit Stallteil befinden sich bisher planungsrechtlich im unbepflanzten Außenbereich. Daher waren

Genehmigungsverfahren selbst für kleinere Vorhaben bisher relativ kompliziert. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat daher angeregt, zur planungsrechtlichen Klärung der Bebauungsmöglichkeiten und zur Sicherung der vorhandenen Einrichtungen sowie der künftigen Investitionen einen Bebauungsplan aufzustellen. Konkret sind u.a. die Umnutzung der leerstehenden Scheune südlich des Hochseilgartens für Zwecke der touristischen Infrastruktur sowie kleinteilige Erweiterungen für Übernachtungszwecke im Bereich der Jugendscheune geplant.

Eine übermäßige oder unkontrollierte Bebauung in dem sensiblen Uferbereich des Neukloster Sees bzw. in der Nachbarschaft des Waldes am Sonnenberg soll gleichzeitig vermieden werden. Die Belange nach dem Waldgesetz sowie des Naturschutzes sind im Bebauungsplanverfahren 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, eine weitere ist in Bearbeitung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird der Flächennutzungsplan durch die Ausweisung eines Sondergebietes "Touristische Infrastruktur" gemäß § 11 BauNVO geändert. Bisher waren im Geltungsbereich der Planung ein Sondergebiet "Klinik" sowie eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bereits vorhandenen Nutzungen in den vorbereiteten Bauleitplan übernommen.

Eine kleinteilige Darstellung der im B-Plan ausgewiesenen Sondergebiete "Jugendscheune" und "Hochseilgarten" ist auf der Ebene und im Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht sinnvoll. Daher setzt die 7. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet "Touristische Infrastruktur" fest, aus dem die genannten Flächen des B-Plans entwickelt werden.

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. Dazu bieten sich mit den vorhandenen Einrichtungen am Neuklostersee und den touristischen Potentialen hervorragende Möglichkeiten in Richtung des sog. "sanften Tourismus".

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind in besonderer Weise zu berücksichtigen. Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet "Seengebiet Warin-Neukloster" und z.T. innerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens. Neukloster befindet sich darüber hinaus im unlängst gebildeten Naturpark "Sternberger Seenland". Die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft sind zu untersuchen (vgl. dazu Umweltbericht).

## **2. Bestand und geplante Entwicklung**

### **2.1 Ausgangssituation**

Beim Hauptgebäude der Jugendscheune handelt es sich um einen denkmalgeschützten Fachwerkbau mit Reetdach, der heute den südlichen Abschluss des Klosterhofes bildet. Das Gebäude wurde um 1800 als Pferdestall errichtet und vor einigen Jahren aufwändig saniert. Es dient heute als Schülerfreizeitzentrum, Schullandheim, Veranstaltungsort und Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten. Im Obergeschoss befindet sich eine Hausmeisterwohnung.

Im südlichen Teil des städtischen Grundstücks wurden bisher fünf eingeschossige Holzhäuser in schwedischem Baustil errichtet, in denen sich zwischen 5 und 8 Betten befinden. Weitere einfache Übernachtungsmöglichkeiten befinden sich in sechs zeltartigen Holzhütten für jeweils drei Personen. Damit stehen z.Zt. insgesamt 53 Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Außenanlagen der Jugendscheune sind als Sport- und Freizeitflächen mit Rasen, Wegen, Grillplatz, Basketball- und Kleinsportfeld gestaltet. Die Fläche bis zum Waldrand im Süden wird von einigen alten, erhaltenswerten Bäumen sowie jüngeren Bestand und Hecken gesäumt.

Für die Errichtung der Übernachtungsgebäude wurden seinerzeit Ausnahmegenehmigungen bezüglich des Waldabstandes durch die Forstbehörde erteilt.

Südlich und östlich grenzen an das Grundstück Wald- und Wanderwege an.

Der Hochseilgarten befindet sich südlich der Jugendscheune am Weg zur "Halbinsel" im Bereich einer ehemaligen Abgrabungsstelle am Sonnenberg. Die überregional bekannte Anlage zum klettern, balancieren, springen etc. gilt als touristische und sportliche Attraktion. Sie besteht im Wesentlichen aus Holzpfählen bis ca. 10 m Höhe, die durch gespannte Seile, Brücken usw. miteinander verbundenen sind. Die Anlage wird durch Holzstege und einige Sitzgelegenheiten ergänzt. Gebäude befinden sich nicht auf der Fläche.

Der unbefestigte Weg zur Halbinsel knickt im Bereich des leerstehenden, ehemaligen Scheunen- und Stallgebäudes südlich des Hochseilgartens in südöstliche Richtung ab. Im Südwesten liegt der Hof des ehemaligen Fischers vom Neuklostersee, der aufgrund seiner exponierten Lage weiterhin im Außenbereich verbleiben soll.

Westlich des Hochseilgartens lagen hinter einer hohen Hecke drei Kleingärten unterschiedlicher Größe. Die Gartenhäuser sowie die Nebenanlagen (Schuppen, Ställe) wurden im Zuge der Umgestaltung des Klosterparks komplett zurückgebaut. Die Kleingartenflächen werden als Teil der Parkanlage neu gestaltet. Nördlich der Kleingärten befindet sich die historische Klosterquelle und der verwilderte Rest des ehemaligen Klostergartens. Das aufwändige Projekt der Wiederherstellung des Klostergartens unter Einbeziehung des Klosterhofes ist ein gestalterisches und touristisches Großvorhaben und als Außenprojekt der Bundesgartenschau in Schwerin 2009 bestätigt.

Die ehemalige Scheune südlich des Hochseilgartens steht seit Jahren leer und konnte vor kurzem durch die Stadt mit dem Ziel erworben werden, diese für touristische Zwecke im Zusammenhang mit der Jugendscheune und dem Hochseilgarten umzunutzen. Es handelt sich um ein ortstypisches, ca. 100 Jahre altes, eingeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach. Inzwischen besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

Die Attraktivität des Areals besteht in den Blickbeziehungen zum Neuklostersee und über das Fischerhaus hinweg zum anderen Seeufer.

Südlich am Hang des Sonnenberges schließt sich auf dem Flurstück ein Trockenhang an, der als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst ist. Eingriffe in dieses Biotop sind unzulässig. Oberhalb der Böschungen am Stall und am Hochseilgarten befindet sich der Kiefernwald des Sonnenberges. Die Böschungen sind mit Jungwuchs bestanden und als Vorwald zu klassifizieren. Zur genauen Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Das Gelände fällt von max. 45 m ü.HN am Waldrand des Sonnenberges über die steile Böschung bis zum Weg auf ein Minimum von ca. 30 m ü.HN ab. Die Fläche der Jugendscheune ist relativ eben bei einer Geländehöhe um 33 m ü.HN.

Durch die Lage zwischen Waldrand, Park und Schilfgürtel am Neuklostersee im Süden sind die vorhandenen baulichen Anlagen intensiv in das landschaftliche Umfeld eingebunden.

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

Das städtebauliche Konzept zielt auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes der Jugendscheune und des Hochseilgartens ab. Dabei sollen die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Situation möglichen, geringfügigen Erweiterungen zur Steigerung der Übernachtungskapazitäten der Jugendscheune und hinsichtlich des leerstehenden Stallgebäudes zur infrastrukturellen Aufwertung genutzt werden.

Im Bereich der Jugendscheune (SO 1) erfolgen daher Festsetzungen, die es ermöglichen, ein weiteres Übernachtungsgebäude mit bis zu 8 Betten als Abschluss der vorhandenen Gebäudereihe zu errichten. Entsprechend dem Bestand wird eine eingeschossige Bauweise bei einer Firsthöhe von max. 5,0 m festgesetzt. Die zulässige Dachform orientiert sich am Bestand. Insgesamt dürfen die zulässigen Häuser innerhalb der eng gefassten Baugrenzen eine Gesamtgrundfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Auch für die kleinen Finnhütten wurden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Damit werden max. ca. 10 zusätzliche Schlafplätze ermöglicht. Insgesamt sind also 15 – 20 zusätzliche Betten möglich. Die übrigen Festsetzungen orientieren auf einen Erhalt des Bestandes. Eine weitere bauliche Verdichtung des Geländes der Jugendscheune soll vermieden werden.

Die Gesamtfläche wird als Sonstiges Sondergebiet SO 1 gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Jugendscheune" festgesetzt. Darin sind ein Schullandheim sowie eine Freizeit- und Kultureinrichtung mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und zur Freizeitbetätigung zulässig. Unzulässig sind aus Gründen des Emissionsschutzes alle Arten von Motorsport. Es sind max. zwei Wohneinheiten für Betreiber/Personal zulässig.

Im Sondergebiet "Hochseilgarten" ist ein Hochseilgarten mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Der Hochseilgarten dient ebenfalls nur der nicht motorisierten, sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung. Innerhalb der Baugrenzen ist bei Bedarf die Errichtung von Anlagen zur Erweiterung des Hochseilgartens möglich. Gebäude mit Wohnnutzungen (Dauer- oder Ferienwohnungen) sind unzulässig.

Unter Beachtung der wichtigen touristischen und infrastrukturellen Ziele der Stadt genießt die Umnutzung des Scheunen- und Stallgebäudes im SO 2 "Jugendscheune" und die Schaffung einer gastronomischen Versorgung an dem Standort eine besondere Priorität. Es ist vorgesehen, im Zusammenhang mit der Jugendscheune Aufenthaltsräume und zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen und eine kleine gastronomische Einheit unterzubringen, die - evtl. saisonal - dazu geeignet ist, die Besucher der Jugendscheune, die Nutzer des Hochseilgartens sowie Wanderer und Touristen in einfacher Form zu versorgen (Kaffee, Kuchen, einfache Gerichte – kein großer Restaurationsbetrieb). Daneben sollen Lagermöglichkeiten für die Ausrüstung des Schullandheimes und des Hochseilgartens geschaffen werden.

Es ist geplant, das bestehende Gebäude umzunutzen. Erweiterungen schließen sich aus naturschutz- und forstrechtlichen Gründen aus. Daher orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand: zulässig ist die eingeschossige Bauweise bei einer Firsthöhe von 8,5 m und einer Dachneigung zwischen 45° und 48°. Baugrenze und zulässige Grundfläche entsprechen mit 140 m<sup>2</sup> dem vorhandenen Grundriß. Nach Art der baulichen Nutzung sind Aufenthalts- und Lagerflächen, eine gastronomische Einrichtung sowie ein Kiosk zulässig. Weiterhin sind zum Zwecke der Beherbergung max. 8 Betten zulässig, die im Dachgeschoss vorgesehen sind. Südlich an das Gebäude anschließend sowie nördlich soll jeweils eine kleine Terrasse innerhalb der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden können. Außerdem sind zwei behindertengerechte Stellplätze vorgesehen.

In den Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt sowie der Landesforstbehörde wurde diese begrenzte Umnutzungsmöglichkeit vorbesprochen. Ehemalige Vorstellungen zur Erweiterung der Terrassenflächen in südliche Richtung oder zu einer Vergrößerung des Baufeldes wurden aufgrund der Belange des Natur- und Waldschutzes zurückgenommen.

Die südliche angrenzende Fläche des Trockenhanges ist nachrichtlich als Biotopfläche in den B-Plan übernommen worden.

Die Belange der notwendigen Waldumwandlung für eine kleine Teilfläche im Vorwald hinter dem Haus werden von der Forstbehörde parallel zum B-Plan-Verfahren geklärt, die Zustimmung zur Waldumwandlung liegt vor.

Die Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg beantragt. Eine Herauslösung der südlichen Teilfläche aus dem LSG "Seengebiet Warin-Neukloster" ist nicht notwendig, da der geplante Nutzungszweck den Zielen des LSG nicht zuwider läuft.

### 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Das Dächer der Hauptgebäude Jugendscheune und ehemaliges Stallgebäude sind nur als Krüppelwalmdächer mit einer Reeteindeckung oder mit unglasierten, roten Tondachsteinen zulässig. Die Dächer der Übernachtungsgebäude im SO 1 Jugendscheune sind als Krüppelwalm- oder Satteldächer auch in anderen Materialien zulässig.

Fassaden sind mit Putz sowie roten oder gelben Ziegeln, mit Fachwerk oder als Holzfassaden naturbelassen oder in roten und hellgrauen Farbtönen zulässig.

Glänzende oder reflektierende Dach- oder Fassadenmaterialien sind im Gesamtgebiet ausgeschlossen.

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.

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

## 2.4 Verkehrserschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind als Fußwegbereiche festgesetzt. Ein regelmäßiges Befahren mit Pkw ist nicht vorgesehen, ebenso wenig wie die Errichtung von Garagen oder Carports. Als Ausnahmen sind nur der Lieferverkehr bzw. Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie der Anliegerverkehr zum Fischerhaus, zum Hochseilgarten und zur umzunutzenden Scheune zulässig. Damit soll den schutzbedürftigen Nutzungen und der geplanten touristischen Aufwertung des Wanderweges Rechnung getragen werden.

Wesentliche Veränderungen zum Bestand ergeben sich dadurch nicht. Stellplätze der Jugendscheune und für Besucher befinden sich auf dem Klosterhof, an der umzunutzenden Scheune sollen 2 behindertengerechte Stellplätze ergänzt werden.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 beträgt rund 1,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 21	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet 1 Jugendscheune	5495
Sonstiges Sondergebiet 2 Jugendscheune	595
Sonstiges Sondergebiet Hochseilgarten	2501
Private Grünfläche - Garten	1147
Öffentl. Grünflächen – Parkanlage	832
Öffentl. Verkehrsflächen	1777
Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts – Biotopfläche	1007
Σ	13354

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

#### **3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Bauleitplanverfahren werden weitergehende 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**

Das Plangebiet wird zentral mit Trinkwasser erschlossen. Für die geplante Umnutzung des Stalles sind neue Anschlussleitungen zu verlegen. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wismar. 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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt, wie das gesamte Stadtgebiet, innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rostock/Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt zur Erstbrandbekämpfung über Tankfahrzeuge der Feuerwehr und zur Dauerbrandbekämpfung über den Seezugang am Fischerhaus. Eine ausreichende Löschwasserversorgung über Hydranten wird durch den Zweckverband nicht zugesichert.

#### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Jugendscheune ist an die zentrale Abwasserentsorgung, die ebenfalls bis zum Klosterhof verlegt ist, angeschlossen. Die ehemalige Scheune wird ebenfalls zentral erschlossen, wozu das Leitungsnetz auszubauen ist. Träger der Entsorgung ist der Zweckverband Wismar.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücksparzellen 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). Für den Hochseilgarten liegt ein Bodengutachten vor, das anstehende Sandböden ausweist. Die Versickerungsfähigkeit ist daher gegeben. Die Jugendscheune versickert das anfallende Regenwasser bereits über Sickerschächte bzw. Muldensysteme.

Der Versiegelungsgrad ist mit den festgesetzten Grundflächen und der vorhandenen kleinteiligen Bebauung gering, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Wege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der eon/e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel bis zum Klosterhof und im Weg bis zum Fischerhaus verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten. Ein vorhandenes 0,4 kV-Kabel, das über das Grundstück der Jugendscheune verläuft, ist in Abstimmung mit der e-on/e.dis AG in den öffentlichen Weg umzuverlegen.

Eine Niederdruckgasleitung der eon Hanse AG/Gasversorgung Wismar Land GmbH liegt im öffentlichen Weg bis zum Fischerhaus. Dadurch ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz gegeben.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Klosterhof und die Wendeanlage vor dem umzunutzenden Scheunengebäude 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 der Sondergebiete und die Wege befinden sich im Besitz der Stadt Neukloster. Der Wald befindet sich im Eigentum des Landes.

Die Kosten für die Planung werden von der Stadt getragen.

## **5. Sonstiges**

Es sind keine Immissionsarten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder den Richtlinien zum Schallschutz im Städtebau bekannt oder nennenswert, die auf das Gebiet einwirken oder von diesem ausgehen. Es handelt sich bei dem Plangebiet vielmehr um eine sehr ruhige Zone am Ortsrand im Übergang zur Naherholungszone und geschützten Landschaft. Dieser Status soll durch das Vermeiden vom Kfz-Verkehr im Geltungsbereich unterstützt werden.

Der Bebauungsplan liegt im Gebiet des Bodendenkmals "Klosterbereich". Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation mögli-

cherweise betroffener Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Es können jederzeit unvermutet Fundstellen auftreten. Um die Arbeiten 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

## **Stadt Neukloster Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Jugendscheune“**

### **Begründung Teil II: Umweltbericht**

#### **I. Einleitung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst die ca. 1,3 ha großen Flächen der vorhandenen Jugendscheune auf dem ehemaligen Klostergelände in Neukloster, die Flächen des Hochseilgartens und des südlich angrenzenden Scheunen- und Stallgebäudes.

Vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung, Wismar wurde beim Büro Adolphi • Rose, Landschaftsarchitekten, Kahlenberg bei Wismar, im Februar 2005 die landschaftsplanerische Zuarbeit zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in Auftrag gegeben.

Für die Bearbeitung wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, vom Juli 2005 (und eine Nachkartierung der Bäume am alten Stallgebäude, 01.02.2006), topographische Karten im Maßstab 1:10 000 (Stand 1990 mit Ergänzungen) sowie der Vorentwurf zum Bebauungsplan genutzt.

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

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- 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 M-V
- Landeswaldgesetz M- V
- Landesnaturschutzgesetz M- V
- Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster.

#### **I.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Es grenzt nördlich an die gepflasterte Platzfläche vor der alten Klosteranlage und östlich an das Waldgebiet des Sonnenberges, der als höchste Erhebung ca. 45 m ü.HN über die Halbinsel des Neuklostersees ragt.

Entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der Wanderweg und Naturlehrpfad, der vom Parkplatz vor der Jugendscheune um die Halbinsel im Neukloster See führt. An der südlichen Plangebietsgrenze beträgt der Abstand zum Ufer des Neukloster Sees nur ca. 15 Meter. Der 100 Meter Gewässerschutzstreifen verläuft in der Mitte des Hochseilgartens.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, dauerhaft Planungssicherheit hinsichtlich des Bestandes an Gebäuden und Anlagen und für geringfügige zukünftige Erweiterungen zu schaffen.

Im Bereich der Jugendscheune wurden in den vergangenen Jahren 5 Bungalows und 6 kleinere Hütten errichtet, um Unterbringungsmöglichkeiten für Kursteilnehmer des Hochseilgartens und für Jugendfreizeiten bereitstellen zu können.

Die Jugendscheune und der Hochseilgarten sind zu überregional bekannten Einrichtungen geworden, die für die touristische Entwicklung Neuklosters von großer Bedeutung sind. Aufgrund der räumlichen Zwänge am Standort, die sich durch das Kloster im Norden, den geplanten Park im Westen, den See im Süden und den Wald im Osten ergeben, muss die Entwicklung des Geländes auf die vorhandenen Flächen beschränkt bleiben. Neben der planungsrechtlichen Sicherung sollen daher die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Einrichtungen genutzt werden.

Das leerstehende Scheunengebäude soll erhalten und für Übernachtungs- und Lagermöglichkeiten der Jugendscheune und von Ausrüstungen des Hochseilgartens umgenutzt werden. Außerdem wird eine kleine gastronomische Einheit, evtl. mit Kioskbetrieb, geplant, um die Versorgung mit Getränken und einfachen Gerichten zu ermöglichen.

#### Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Im Bereich der Jugendscheune (SO 1) sollen die Festsetzungen eine Bebauung mit einem eingeschossigen Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 5,0 m ermöglichen. Insgesamt darf eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Dadurch werden 8 zusätzliche Übernachtungsplätze im Bereich der Bungalows geschaffen.

Im Bereich der kleinen Finnhütten wird die Grundfläche auf maximal 120 m<sup>2</sup> begrenzt, wodurch Erweiterungsmöglichkeiten für max. 10 weitere Schlafplätze entstehen.

Eine weitere Verdichtung des Geländes soll vermieden und der Bestand durch die Festsetzungen erhalten werden. Die Gesamtfläche wird gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Jugendscheune" festgesetzt. Es sind ein Schullandheim sowie eine Freizeit- und Kultureinrichtung mit allen zugehörigen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Darin eingeschlossen ist die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten für Betreiber und Personal.

Im Sondergebiet "Hochseilgarten" ist innerhalb der Baugrenzen eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich, wobei die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen unzulässig ist.

Das südlich gelegene alte Scheunengebäude wird in den alten Baugrenzen mit einer Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eingeschossige Bauweise, Dachneigung und Firsthöhe bleiben unverändert. Es sind Aufenthaltsräume, evtl. eine gastronomische Einrichtung und ein Kiosk zulässig sowie max. 8 Betten. Zwei kleine Terrassen und zwei Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise vorgesehen.

Der südlich angrenzende Trockenhang mit der Verzeichnisnummer 23030 des Biotopverzeichnisses Mecklenburg- Vorpommern ist nachrichtlich als Biotopfläche in den B-Plan übernommen worden.

Die Schwarzkiefernreihe oberhalb des Trockenhanges soll erhalten bleiben.

Es ist erklärte Planungsabsicht, den Baumbestand des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand wurde aufgenommen und der Erhalt der Einzelbäume dauerhaft im Plan festgesetzt.

Für eine kleine Teilfläche von 569 m<sup>2</sup> soll ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden, um die angestrebte Umnutzung des alten Stallgebäudes zu ermöglichen. Nach Landeswaldgesetz sind 30 m Abstand zu Gebäuden einzuhalten.

Alle übrigen Flächen sind als Wald zu erhalten. Jungwuchs von Birken, Eschen, Kiefern sowie alle vorkommenden, höherwachsenden Bäume (Birken, Kiefern, Ulmen) sind zu fällen. Die Fläche ist als Gehölzfläche einer extensiv zu pflegenden Parkanlage zu erhalten.

## **I.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 bei gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung aus.

### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks „Sternberger Seenland“. Der Naturpark 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 die 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 Neukloster- Wariner- Seengebiet, Gebiets- Nr. 2 a des Landkreises NWM. Eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich, da die Planung den Schutzzielen des LSG nicht entgegensteht.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für den kleinen Teilbereich am alten Stallgebäude für eine Fläche von 569 m<sup>2</sup> der Antrag zur Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gemäß § 15 LWaldG gestellt. Ziel ist es, Gefahren durch Waldbrand und Windwurf für das umzunutzende Stallgebäude auszuschließen.

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

### **II.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, bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen sowie Eingriffe abgeleitet werden. Zur Bestandserfassung vgl. Karten 1 und 2 in der Anlage.

#### **II.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 weitestgehend um die Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Freiflächen. Die getroffenen Festsetzungen zur beabsichtigten Erweiterung im "Sondergebiet S0 1 Jugendscheune" auf der Bungalowfläche und der möglichen baulichen Erweiterungen auf der Fläche der Finnhütten lässt für die Menschen in der Umgebung keine relevanten Veränderungen erwarten.

Die vorgesehene Umnutzung des alten Scheunengebäudes zu einer Unterkunft mit max. 8 Betten, einem Lagerraum für Ausrüstungsgegenstände und die Errichtung einer kleinen gastronomischen Einheit wird zu einem positiven Effekt für die Nutzer des Hochseilgartens und der Jugendscheune führen. Die kleine gastronomische Versorgung steht auch Spaziergängern zur Verfügung, die den Wanderweg und Naturlehrpfad um die Halbinsel nutzen wollen.

Eine geringfügige Veränderung wird sich für die Anwohner des in ca. 20 Meter Entfernung stehenden Fischerhauses ergeben, da durch die Umnutzung und die damit verbundenen zusätzlichen Besucher die gewohnte Ruhe nicht beibehalten werden kann. Bereits die Ausweisung des Naturparks und die Wiederherstellung des Klosterparks sollen zu einer höheren Frequentierung führen.

Die Erholungsnutzung für Einheimische und Besucher, die die Landschaft beim Wandern im Wald und auf dem Weg um die Halbinsel erleben wollen, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **II.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 Eingriffsausgleichsbilanz 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 0 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, wurde die Wertstufe 0 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten ebenfalls die Wertigkeit 0.

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**

<b>Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen</b>			
<b>Nr. Biotop- typ</b>	<b>Biotoptyp M- V</b>	<b>Geschütztes Biotop- Nr.</b>	<b>Wertstufe Bestand</b>
1.9.2	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte		2
1.13.1	Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubhölzern		1
(1.14.1)	(Jungwuchs heimischer Laubholzarten )		1
2.1.5	Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern		
2.7.1	Älterer Einzelbaum		4
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum		1
8.2.1	Sandmagerrasen	23030	3
10.1.2	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2
10.2.1	Ruderale Trittflur		1
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen		0
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen		0
13.3.2	Artenarmer Rasen		0
13.4.3	Jüngere Parkanlage		1
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt		0
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt		0

### **Bereich Jugendscheune**

Der Teilbereich der Jugendscheune mit den 5 Bungalows und den 6 kleineren Hütten ist gekennzeichnet durch eine große freie Rasenfläche (Biotoptyp Nr. 13.3.2, Artenarmer Zierrasen), die durch gepflasterte, vollversiegelte Zugangswege zerschnitten wird. Entlang der Wege und am Gebäude der Jugendscheune wurden Strauchpflanzungen mit Ziercharakter aus überwiegend nichtheimische Arten wie Deutzie, Forsythie, Kirschlorbeer, Mahonie, Schneebeere, Spierstrauch und Zierjohannisbeere vorgenommen. Diese Anpflanzungen werden dem Biotoptyp Nr. 13.2.4, Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen zugeordnet.

Der Randbereich ist bestanden mit jüngeren Einzelbäumen (Biotoptyp 2.7.2), die im östlichen und westlichen Randbereich zum großen Teil aus den Strauchpflanzungen

wie Überhälter herausgewachsen sind. Im östlichen Randbereich stehen jüngere Einzelbäume der Arten Esche, Spitzahorn und Vogelbeere, die einen Stammdurchmesser von 10-15 cm, 20-25 cm und eine einzelne Esche von 25-30 cm aufweisen. An der südlichen Grenze des Teilbereiches Jugendscheune, unmittelbar hinter den Bungalows, sind in vier Gruppen Fichten vorzufinden, die einen Stammdurchmesser von ca. 30-40 cm aufweisen. Einzelne Laubbäume der Arten Vogelbeere, Ulme und Stieleiche stehen außerhalb des Grundstücks der Jugendscheune im Böschungsbereich.

Entlang der Grundstücksgrenze und am Rand der Waldkante führt ein unbefestigter Gehweg zu den angrenzenden Kleingärten. Der Höhenunterschied zwischen diesem Weg und dem tiefer liegenden Grundstück der Jugendscheune wird durch eine natürliche Böschung überwunden, die durch starken Bewuchs mit Brennnesseln gekennzeichnet ist.

Im an das Plangebiet angrenzenden Wald stehen Birken, Buchen, Hainbuchen, Kiefern und Ulmen.

An der westlichen Grundstücksgrenze wachsen zahlreiche jüngere Einzelbäume der Arten Esche, Linde, Ulme, Robinie, die einen Stammdurchmesser von mindestens 15 cm bis höchstens 30 cm aufweisen. In der Nähe des Giebels der Jugendscheune stehen zwei ältere Eschen (2.7.1, Älterer Einzelbaum) Stammdurchmesser 80-100 cm und eine Robinie Stammdurchmesser 60-80 cm.

#### Bewertung:

Die Biotoptypen im Bereich der Jugendscheune befinden sich in einer intensiv genutzten Grünanlage. Der vorhandene Bestand der jüngeren Einzelbäume macht einen insgesamt vitalen Eindruck. Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bestand. Zwei Stück kleine Linden in Nähe des Bungalows bzw. der Hütten mit einem Stammdurchmesser von 15-18 cm bzw. 10-15 cm werden gefällt. Drei Einzelbäume an der westlichen Grundstücksgrenze entlang des Wanderweges sind bereits abgestorben und müssen entfernt werden (1 Ulme D=20-30 cm, 1 Vogelbeere D= 20-30 cm und 1 Vogelbeere D= 10-15 cm).

Alle übrigen Bäume werden in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden an der Jugendscheune für die vorkommenden Biotoptypen mit Ausnahme der Rasenfläche keinerlei Eingriffe in die vorhandenen Biotope verursacht.

#### Bereich Hochseilgarten

Die eigentlichen Flächen des Hochseilgartens bestehen aus einer Rasenfläche auf sandigem Boden, die in weiten Teilen abgetreten ist. Diese Fläche wird dem Biotoptyp Nr. 13.3.2, Artenarmer Rasen auf magerem Grund bzw. dem Biotoptyp 10.2.1, Ruderale Trittsflur zugeordnet. Auf eine scharfe Abgrenzung wurde in der Kartendarstellung verzichtet. Die stärker abgetretenen Bereiche sind der Ruderalen Trittsflur zuzuordnen.

Am östlichen Rand des Hochseilgartens verläuft eine ca. 8,0 m hohe Böschung, die die steile Abbaukante eines früheren Kiesabbaus markiert. Im gesamten Böschungsbereich hat sich durch Sukzession ein Vorwald mit verschiedenen Laubholzarten entwickelt (Biotoptyp Nr. 1.9.2, Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte).

Der Böschungsbereich ist im Abschnitt des Hochseilgartens mit einzelnen, größeren Stieleichen und zahlreichem Jungwuchs von Birken, Eschen, Hainbuchen und Ulmen bestanden. Von der Wegegabelung an der Grundstücksgrenze der Jugendscheune führt ein schmaler Wanderweg entlang der Abbaukante bis zum südlichen Ende des Plangebietes.

Unmittelbar hinter dem Weg beginnt ein ausgedehnter Kiefernbestand mit Laubholzarten (Eiche, Ulme, Buche und Hainbuche), der sich über den bewaldeten Sonnenberg erstreckt. Dieser Wald wird dem Biotoptyp 1.13.1, Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubhölzern zugeordnet.

Bewertung:

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

**Bereich ehemalige Scheune südlich des Hochseilgartens**

Zwischen dem südlichen Rand des Hochseilgartens und der Scheune stehen zwei großkronige Eschen, die einen Stammdurchmesser von 80 cm und einen Kronendurchmesser von 12,0 m aufweisen. Der Abstand zum Gebäude beträgt 8,0 bzw. 11,0 Meter.

An der östlichen Fassadenseite wachsen zwei Hybridpappeln mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und 40 cm mit einer Kronenbreite von 4,0 Meter bzw. 8,0 Meter. Unmittelbar um das Gebäude sind die Flächen aufgelassen und mit Holunder und Brombeergebüsch zugewachsen (13.2.1, Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten). Die übrigen Flächen um das Gebäude bestehen aus Rasen (Biotoptyp Nr. 13.3.2, Artenarmer Rasen). Vor der Waldumwandlungsfläche hat sich eine Ruderale Trittflur (Biotoptyp 10.2.1) entwickelt.

Die vorhandene Waldkante reicht i. M. bis ca. 15 m, eine Ausbuchtung mit klein- u. mittelkronigen Bäumen bis ca. 10 m an das Gebäude heran. An Bäumen und baumartigen Sträuchern kommen folgende Arten vor: Birke, Feldahorn, Esche, Kiefer, Ulme und Weide (vgl. Bestandserfassung Karte 2 - Bereich altes Stallgebäude). Der gesamte Böschungsbereich wird dem Biotoptyp Nr. 1.9.2, Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte, zugeordnet.

In unmittelbarer Benachbarung zum südlichen Giebel des Scheunengebäudes (geringster Abstand ca. 5,0 Meter) schließt sich ein Trockenhang an, der mit der Nr. 23030 als geschütztes Biotop im Biotopverzeichnis Nordwestmecklenburg eingetragen ist. Dieser Steilhang zum See am Fischerhaus ist gekennzeichnet durch einen dominanten Strandnelken- Schafschwingel- Rasen, randlichem Knautgras- Schafschwingel- Rasen sowie einer kleinflächigen Silbergras- Pionierflur auf trockenen Sanden innerhalb des bewaldeten Sanders. Als bemerkenswert wird im Erfassungsbogen das stete Auftreten des Nelkenköpfchens hervorgehoben.

Oberhalb des Trockenhanges wird das Gelände durch eine ca. 40 m lange Schwarzkieferreihe markiert, vor der der schmale Wanderweg entlang des Trockenhanges verläuft. Hinter dem Weg beginnt in diesem Abschnitt der eigentliche Altkiefernbestand mit Jungwuchs von Stieleichen und Traubenkirschen (1.13.1, Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubhölzern).

Bei den Kartierungen an der Scheune sind äußerlich keine Schwalben- oder Hornissenester aufgefallen. Falls es sich herausstellt, dass im Dachboden des Gebäudes Fledermäuse oder Eulen leben, sind Ihnen Öffnungen zum Boden zu erhalten.

#### Bewertung:

Für die Böschung östlich der alten Scheune und des Trockenhangs wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster Wald ausgewiesen. Für die Flächen gilt das Landeswaldgesetz M-V. Die konkrete Kartierung vor Ort hat für die ehemalige Abbaukante den Biotoptyp 1.9.2, Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte erbracht.

Bei Rodung der höher werdenden Baumarten bis zur 30-Meter-Linie zum Stallgebäude kommt es in diesem Teilbereich zu einem Eingriff, bei dem ein Teil des Wertes und der Funktion des Lebensraumes verloren gehen. Mit den verbleibenden Großsträuchern (überwiegend Feldahorn und Weide) wird die Fläche künftig dem Lebensraumtyp Jüngere Parkanlage (Biotoptyp 13.4.3) zugeordnet.

Die vorhandenen Hybridpappeln an der östlichen Fassade des alten Stallgebäudes werden als nicht erhaltenswert eingeschätzt. Wegen der Gefährdungen des Gebäudes durch potentiellen Windbruch sind die beiden Pappeln zu fällen. Das vorhandene Holunder- und Brombeergebüsch um das Gebäude (Biotoptyp 13.2.1, Siedlungsgbüsch aus heimischen Gehölzarten) muss für die zukünftige Nutzung ebenfalls gerodet werden.

### **II.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung**

Der Raum Neukloster gehört entsprechend der Klimazonengliederung zum mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima. Damit ist der Landschaftsraum durch den 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.

### **II.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung**

Das beschriebene Plangebiet gehört zum Territorium der Stadt Neukloster im Landkreis Nordwestmecklenburg. Es ist am südlichen Stadtrand von Neukloster, am Nordufer des Neuklostersees 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 Endmoränen 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.

Das Plangebiet tangiert den ältesten und historisch wertvollsten Bereich der Stadt Neukloster. Die Klosterkirche mit ihrem Dachreiter ist als Blickpunkt aus allen Richtungen der weiteren Umgebung zu sehen. Die Jugendscheune ist Teil dieses Ensembles. Das Stallgebäude gehört zum ehemaligen Fischerhaus am Neuklostersee.

Mit den geringfügigen baulichen Erweiterungen wird sich das Landschaftsbild um das Plangebiet keineswegs verändern. Eingriffe in das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild müssen demzufolge nicht berücksichtigt werden.

### **II.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.

### **II.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 liegt am nördlichen Rand des großräumigen Trinkwassereinzugsgebietes der Warnow.

### **II.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung**

Neukloster entstand im Gefolge der Gründung des Benediktinerinnenklosters Neuencamp, später Sonnencamp, am Sonnenberg an der Halbinsel des Neuklostersees im 13. Jh. Es wurde mit den sehr schönen backsteinernen Gebäuden zum wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum seiner Umgebung. 1362 hatte das Kloster mit 30 Dörfern, mehreren Mühlen und vier Wirtschaftshöfen seinen größten Besitzstand erreicht. 1555 wurde das Nonnenkloster säkularisiert, die Besitztümer gingen an den Landesherrn zurück und die nicht mehr genutzten Anlagen verfielen. Um 1800 wurden auf dem Klosterhof der neue Pferdestall und das Amtsschreiberhaus hinter der Klosterkirche errichtet. Der Pferdestall wurde Mitte der 90er Jahre restauriert und umgebaut, um ihn in der Folge als Jugendscheune für Schülerfreizeiten und für kulturelle Veranstaltungen zu nutzen. Mit der Errichtung des benachbarten Hochseilgartens wurde eine Einrichtung geschaffen, die zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Region beiträgt. Jugendscheune und Hochseilgarten bilden den Mittelpunkt des Plangebietes. Im Rahmen der BUGA 2009 Schwerin ist die Wiederherstellung des gesamten Klosterparks vorgesehen. Dies schließt die westlich des Hochseilgartens liegenden Kleingärten mit ein.

Der Bebauungsplan liegt im Gebiet des Bodendenkmals "Klosterbereich". Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss daher die fachgerechte Bergung und Dokumentation möglicherweise betroffener Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden.

Da mit den Planungszielen keine großflächigen und weitreichenden Veränderungen des Bestandes vorgesehen sind, werden allerdings nachhaltige Einflüsse auf das Schutzgut vermieden.

### **II.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der Planaufstellung soll ein Sondergebiet zur Erholung und Freizeitnutzung ausgewiesen werden, das den Bestand der vorhandenen Gebäude mit den zugehörigen Freiflächen sichern soll.

Mit den geringfügigen baulichen Erweiterungen auf dem Areal der Jugendscheune und den Befestigungen durch Nebenanlagen an dem alten Stallgebäude wird ein Eingriff in das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Flora und Fauna vorbereitet.

Die Umweltauswirkungen der Planung entstehen durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Böden werden durch die baulichen Erweiterungen auf dem Areal der Jugendscheune und durch Nebenanlagen am alten Stallgebäude versiegelt. Da es sich bei den anstehenden Böden um versickerungsfreudige Sande handelt, ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen.

Der Eingriff in das Schutzgut Flora und Fauna bezieht sich auf den Verlust von Rasenflächen, die Fällung von 4 kleineren Bäumen und das Roden von kleineren Strauchflächen am alten Stallgebäude.

Um das alte Scheunen- und Stallgebäude wie vorgesehen umnutzen zu können, ist die Waldumwandlung nach §15 LWaldG erforderlich. Der Waldumwandlung kann seitens der Forstbehörde nur zugestimmt werden, wenn von den im 30 m Abstand

gewachsenen Bäumen keine Gefahr durch Waldbrand und vor allem durch Windwurf ausgeht.

Die in der Karte 2 zur Bestandserfassung am Alten Stallgebäude dargestellten Bäume sind zu fällen. Durch die Fällung dieser Bäume wird ein Biotop- und Funktionsverlust beim Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (Biotoptyp 1.9.2 ) verursacht. Die in der Karte 2 dargestellte Fläche wird dem Biotoptyp Nr. 13.4.3 Jüngere Parkanlage zugeordnet, der eine Wertigkeit von "1" besitzt. Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

## **II.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **II.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der planerischen Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Sondergebiet Jugendscheune" sind Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Flora / Fauna verbunden. Mit Realisierung der Planung und der damit herzustellenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

### **II.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne planerische Ordnung des Gebietes bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Bau-liche Veränderungen innerhalb der Gebietsgrenzen wären dann über einzelne Bauanträge zu beantragen, die aufgrund der Außenbereichslage jeweils einen erheblichen Regelungsbedarf nach sich ziehen würden.

Das mit der Planaufstellung verbundene Ziel, dauerhaft Planungssicherheit hinsichtlich des Bestandes an Gebäuden und Anlagen und für zukünftige Investitionen zu schaffen und außerdem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbindlich und langfristig zu regeln, würde nicht erreicht.

## **II.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des B-Plans und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter dargestellt und unvermeidbare Belastungen aufgezeigt.

### **II.3.1 Schutzgut Mensch**

Mit der planerischen Ordnung des Gebietes und der Ausweisung der Sondergebiete mit ihren dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die dem Zwecke sportlicher Betätigung, Freizeit und Erholung dienen, sowie der damit verbundenen Festsetzun-

gen der bebaubaren Obergrenzen für Teilbereichsflächen ist keine relevante Zunahme von Erholungssuchenden im vorhandenen Gebiet verbunden. Der Bau eines weiteren Bungalows und die Erweiterungsfläche im Bereich der Finnhütten im Sondergebiet Jugendscheune verursacht keine relevante Veränderung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch.

Beeinträchtigungen können sich nur kurzzeitig baubedingt während der Errichtung der Erweiterungsbauten ergeben. Die Beeinträchtigungen werden über das Gebiet jedoch nicht hinaus reichen.

Eine geringfügige Veränderung wird sich im Bereich des Scheunengebäudes im Sondergebiet 2 "Jugendscheune" für die Anwohner des in ca. 20 Meter Entfernung stehenden Fischerhauses ergeben, da durch die Umnutzung und den damit verbundenen Besucherverkehr die gewohnte Ruhe nicht beibehalten werden kann. Die Veränderungen werden im Wesentlichen auf die Hauptsaison beschränkt bleiben.

## **II.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **II.3.2.1 Vermeidung und Verringerung**

#### **Waldbestand**

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Waldumwandlungsverfahren für die Teilfläche von ca. 569 m<sup>2</sup> östlich des alten Stalles eingeleitet und durchgeführt. Dies betrifft die vorhandenen, in der Karte 2 dargestellten Bäume des Vorwaldes (Birke, Esche, Kiefer, Ulme) aus heimischen Baumarten, die bis an die 30-Meter-Linie heranreichen.

Aus der Fläche werden nur die Bäume bzw. der Jungwuchs der größer werdenden Baumarten entnommen. Die vorhandenen Großsträucher wie Weiden und Feldahorn bleiben erhalten. Die Fläche ist zukünftig als jüngere Parkanlage durch extensive Pflege zu erhalten. Die zukünftige Weiternutzung als jüngere Parkanlage mit dem Erhalt der Großsträucher und kleineren Bäumen wird eingriffsmindernd wirksam und in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

#### Trockenhang

Der südlich angrenzende Trockenhang mit der Verzeichnisnummer 23030 des Biotopverzeichnisses Mecklenburg Vorpommern ist nachrichtlich als Biotopfläche in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Fläche ist zu erhalten und durch Mahd oder Beweidung vor Verbuschung zu bewahren.

#### Schwarzkieferreihe

Die markante Schwarzkieferreihe oberhalb des Trockenhanges soll erhalten bleiben.

#### Einzelbäume

Es ist erklärte Planungsabsicht, den Baumbestand des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand wurde aufgenommen und der Erhalt der Einzelbäume dauerhaft im Plan festgesetzt.

### II.3.2.2 Eingriff

Die Bestandsbeschreibungen und Darstellungen zeigen, dass im Bereich der Jugendscheune durch die Errichtung von Hütten und einem Bungalow ausschließlich in Rasenflächen eingegriffen wird. Durch die bereits vorhandene Bebauung und die versiegelten Nebenflächen ergibt sich eine Vorbelastung.

Die vorhandenen Strauchpflanzungen werden durch die neuen baulichen Erweiterungen nicht berührt. Im Bereich der Hütten und der Bungalows werden 2 kleine Linden, Stammdurchmesser 10-15 cm bzw. 15-18 cm gefällt. Im Bereich des alten Stallgebäudes sind zwei Hybridpappeln mit einem Stammdurchmesser von 20 cm bzw. 40 cm zu fällen.

Der nachfolgende Eingriff in den Baumbestand ist durch Neupflanzungen zu kompensieren:

**Tab. 1: Baumfällungen**

#### Kompensationserfordernis Baumfällungen

Stck.	Baumart	Kronendurchmesser	Stammdurchmesser	Kompensationserfordernis
1	Linde	3,0 m	15-18 cm	0 Stck.
1	Linde	3,0 m	10-15 cm	0 Stck.
1	Pappel	8,0 m	40 cm	2 Stck.
1	Pappel	4,0 m	20 cm	1 Stck.
<b>Gesamt</b>				<b>3 Stck.</b>

Die Fläche des Vorwaldes geht im Bereich der Waldumwandlungsfläche (bis zur 30-Meter-Abstandslinie) durch Fällung der Bäume verloren.

Das Brombeer- und Holundergebüsch um das alte Stallgebäude wird ebenfalls gerodet, so dass ein Biotop- und Funktionsverlust für den Biotoptyp Nr. 13.2.1 - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten - mit einer Flächengröße von 69 m<sup>2</sup> verursacht wird.

Für alle übrigen Lebensraumtypen sind keine eingriffsrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

In der Tabelle 2 auf der nächsten Seite wird auf der Basis des Ausgangszustandes sowie des vorgesehenen Eingriffs das Flächenäquivalent für die Kompensation ermittelt. Der Funktionsverlust der Vorwaldfläche durch Rodung der zahlreichen Bäume und des Jungwuchses wird als erheblich eingeschätzt. Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen, ist (nach Kap. 2.4.1, Tabelle 2 der Eingriffsregelung) als Kompensationserfordernis das 2- 3,5-fache der beeinträchtigten Fläche (Bemessungsspanne) wieder herzustellen. Für den Eingriff in die Vorwaldfläche (Waldumwandlungsfläche) wird auf Grund der Intensität des Eingriffes als Kompensationserfordernis der 2,5-fache Wert festgelegt.

Es ergibt sich durch den Eingriff in die vorhandenen Biotope und die damit einhergehenden Funktionsverluste ein Kompensationserfordernis von 1118 Wertpunkten.

**Tab. 2: Eingriff (Biotop und Funktionsverlust)**

Maßnahme	Blototyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation	
Vorwaldfläche	Funktionsverlust zu Jungwuchs heimischer Laubholzarten	568,68	2	2,5	x	0,75	1.066	
Rodung	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	69,59	1	1	x	0,75	52	
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust</b>							<b>gesamt</b>	<b>1.118</b>

Eingriffsmindernd wirkt sich bei der Waldumwandlungsfläche aus, dass nach Fällung der Bäume und des Jungwuchses der größer werdenden Baumarten (überwiegend Kiefer und Birke) die vorkommenden Straucharten erhalten bleiben, so dass die Fläche zukünftig als jüngere Parkanlage bestehen bleiben kann.

<b>Minderungsmaßnahme</b>								
Kompensationsmaßnahme	Nutzungstyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl	Kompensationswertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation	
Waldumwandlungsfläche, Erhalt von Großsträuchern wie Feldahorn und Weiden	Erhalt als jüngere Parkanlage	568,68	1	1	x	0,75	427	
<b>Summe Flächenäquivalent Minderung</b>							<b>gesamt</b>	<b>- 427</b>

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist ein Flächenäquivalent von 427 Wertpunkten als Minderung zu berücksichtigen.

### II.3.3 Schutzgut Boden

#### II.3.3.1 Eingriff In Boden

Die ermittelten Eingriffe zur Flächenversiegelung beschränken sich auf das Schutzgut Boden. Eingriffe können insbesondere bei Inanspruchnahme von Flächen für die Erweiterung von baulichen Anlagen entstehen.

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 Rasen 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 die geplante Errichtung weiterer Finnhütten und eines Bungalows wird Grund und Boden in Anspruch genommen, der die Bodenflächen vollflächig versiegelt. Es kommt zu einer Neuversiegelung von insgesamt max. 135 m<sup>2</sup> Bodenfläche.

Im Bereich des alten Scheunengebäudes werden maximal 150 m<sup>2</sup> als teilversiegelte Flächen für Terrassen und zwei (Behinderten-)Stellplätze neu angelegt.

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

Tab. 3: Eingriff (Flächenversiegelung)

Eingriff (Flächenversiegelung)							
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Vollversiegelung bei Bungalowfläche	Artenarmer Rasen	75	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	73
Vollversiegelung bei Finnhütten	Artenarmer Rasen	60	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	59
Teilversiegelung für Terrasse u. Zuwegung am Stallgebäude	Artenarmer Rasen	150	0,8	0,8 + 0,2	x	0,75	113
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung</b>						<b>gesamt</b>	<b>245</b>

Es werden folgende Faktoren festgelegt:

Die nach dem Eingriff voll versiegelten Flächen werden mit einem Zuschlag von 0,5 und die teilversiegelten Flächen mit einem Zuschlag von 0,2 versehen.

Aufgrund der Nähe zu der vorhandenen Bebauung wird der Faktor „0,75“ für die vorhandene Flächenbeeinträchtigung angesetzt.

Entsprechend der Tabelle 3 wird durch die Versiegelung der vorher unversiegelten Bodenfläche ein Flächenäquivalent von 245 Wertpunkten für die Kompensation des Eingriffs erforderlich.

Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung der Minderung folgendes Flächenäquivalent für die Kompensation der Eingriffe:

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung			Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Summe	Eingriff	Biotop u.	1.118
Funktionsverlust			
Summe	Eingriff	Flächenversiegelung	245
Summe	Minderung		-427
<b>Verbleibendes Kompensationserfordernis (Ausgleich über Baumpflanzung)</b>			<b>936</b>

### II.3.4 Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgend werden Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben. Im Bereich der Jugendscheune und des Hochseilgartens sind keine weiter aufwertenden Maßnahmen möglich, so dass auf die Sammelausgleichsfläche der Stadt Neukloster zurückgegriffen wird.

Die Baumpflanzungen sind am nördlichen Stadtrand von Neukloster, im Gebiet der ehemaligen Schweineställe, in der Gemarkung Neukloster, Flur 7, Flurstück 113 /7, vorgesehen.

#### Berechnung des Ausgleiches

Gemäß der Anlage 11 der Eingriffsregelung wird bei der Anpflanzung von Einzelbäumen ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> pro Baum als Bezugsfläche zugrunde gelegt.

Unter Anrechnung des Faktors 0,75 der Flächenbeeinträchtigung sind **zur Kompensation des Eingriffes 25 Stück Hochstämme** in der Qualität H 3 x v mDb, StU 16-18 cm neu zu pflanzen.

Als Baumarten werden *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche) festgesetzt.

**Tab. 4: Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung**

<b>Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung</b>						
Kompensationsmaßnahme	Flächen- größe	Wertstufe	Kom- pensati- ons- wertzahl	x	Korrektur- faktor Flä- chenbeein- trächtig- ungsgrad	Fläche- näqui- valent für Kampen- sation Ausgleich (m <sup>2</sup> )
Straßenbäume <b>25 Stck x 25 m<sup>2</sup></b>	625	2	2	x	0,75	938
<b>Summe Flächenäquivalent durch Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung</b>						<b>938</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</b>						
Summe Eingriff						936
Summe Kompensation						-938
<b>Summe Fehlmenge / Überschuß</b>						<b>+ 2</b>

Entsprechend der Tab. 4 wird durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes ein Flächenäquivalent von 938 Wertpunkten erreicht. Das berechnete Flächenäquivalent des Eingriffes kann durch die Anpflanzung von **25 Einzelbäumen** ausgeglichen werden.

Die in Tabelle 1 aufgeführte Fällung von 3 Pappeln ist im Verhältnis 1:1 durch 3 Neuanpflanzungen von Hochstämmen in der Qualität 16-18 cm auszugleichen.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 verbundenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden damit durch die Anpflanzung von insgesamt **28 Einzelbäumen (25 + 3)** voll ausgeglichen.

Die Ausgleichspflanzungen erfolgen auf dem Flurstück 113/7, Flur 7, Gemarkung Neukloster, das als Sammelausgleichsfläche der Stadt Neukloster dient. Die Renaturierungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Neukloster, östlich der Straße nach Nevern, im Anschluss an die vorhandenen Kleingärten. Sie ist zur Begrünung in Richtung der Autobahn A 20 zwischen Neukloster und Ravensruh vorgesehen und war ursprünglich mit Schweineställen bebaut, die abgerissen wurden. Die Fläche ist derzeit mit Hochstauden bewachsen und zur Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen vorgesehen.

### II.3.5 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.

Der Bereich der Jugendscheune ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Entsorgung des umzunutzenden Stallgebäudes erfolgt ebenfalls zentral durch die Erweiterung des Rohrleitungsnetzes.

Die Abfallentsorgung wird ordnungsgemäß nach der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg über den Klosterhof und die Wendeanlage am alten Stallgebäude mit Mülltonnen und Wertstoffcontainer für das Plangebiet geregelt. Im Plangebiet wird damit dem besonderen Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers entsprochen.

#### **II.4 Anderweltige Planungsmöglichkeiten**

Andere Planungsmöglichkeiten, insbesondere Standortalternativen für die Einrichtung der kleinen gastronomischen Versorgung, kommen nicht in Betracht. Im Rahmen des Vorentwurfes wurde die Einrichtung auf der westlich des Hochseilgartens befindlichen Kleingartenanlage geprüft. Im Zuge der Wiederherstellung des Klosterparks wird diese Fläche allerdings als parkartiger Obstgarten beplant, in den sich ein Gebäude für gastronomische Versorgung nicht einordnen läßt.

Mit dem Planverfahren soll den langjährigen Nutzern die Möglichkeit gegeben werden, die Gegebenheiten den derzeitigen Bedürfnissen anzupassen. Die langjährig gewachsenen, vorhandenen Nutzungen werden in diesem Zusammenhang entsprechend dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Lebensräume geordnet.

### **III. Zusätzliche Angaben**

#### **III.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeiplan erarbeitet, in dem die Schutzgüter dargestellt wurden.

Großräumige Planvorgaben wurden durch Erhebungen zum Gehölzbestand ergänzt. 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.

#### **III.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

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

#### **III.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 20 "Jugendscheune" der Stadt Neukloster sollen Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden, die den Bestand der Gebäude und die zugehörigen Freiflächen für Freizeit und Erholung für die Nutzer dauerhaft sichern und kleinere bauliche Erweiterungen für Übernachtungen und die Freizeitgestaltung ermöglichen.

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 die zukünftige Erweiterung von kleinen Baulichkeiten (Terrassen, 2 Stellplätze, 1 Bungalow und Fläche der Finnhütten) auf dem Gelände der Jugendscheune. Die Böden sind seit Jahrzehnten anthropogen überformt. Da es sich bei den anstehenden Böden um versickerungsfreudige Sande handelt, ist nicht mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen.

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

Der durch Baumfällungen, Flächenversiegelungen und Nutzungsänderung von Biotopen (Waldumwandlungsfläche am alten Scheunengebäude) verursachte Eingriff wird durch die Neuanpflanzung von 28 Bäumen auf der Sammelausgleichsfläche der ehemaligen Schweineställe in der Gemarkung Neukloster, Flur 7, Flurstück 113 /7 kompensiert.

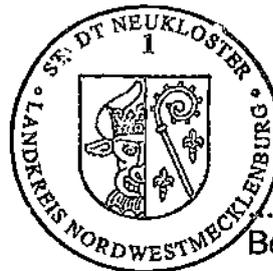
Zum Erhalt festgesetzt wurde der im Biotopverzeichnis mit der Nr. 23030 eingetragene Trockenhang südlich des alten Scheunengebäudes.

Der Baumbestand des Plangebietes wurde aufgenommen und der Erhalt im Plan dauerhaft festgesetzt.

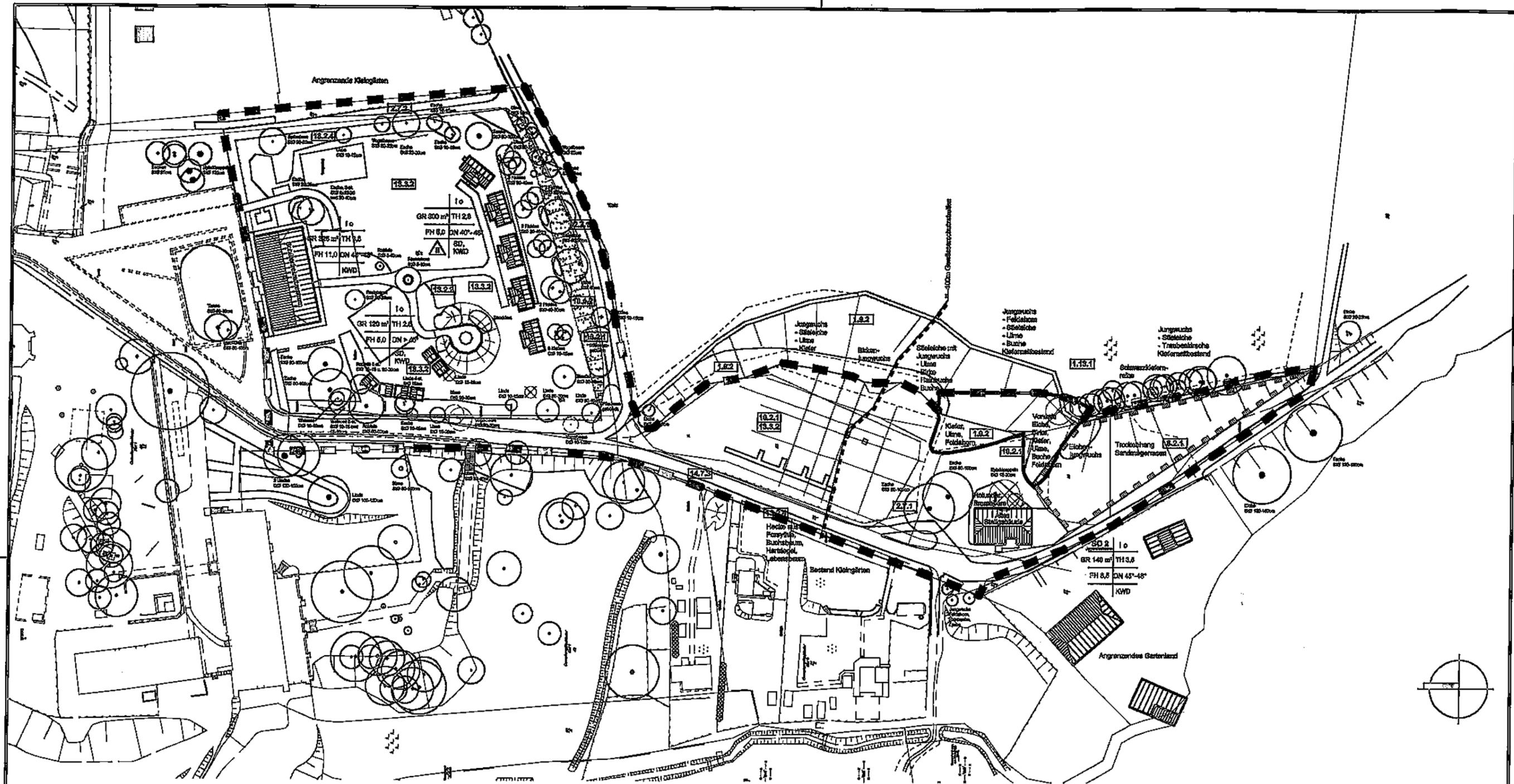
Die im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens betroffene Fläche östlich des alten Scheunengebäudes wird aus der Nutzung als Wald herausgelöst und bleibt zukünftig mit den vorhandenen Großsträuchern als extensiv zu pflegende Parkanlage erhalten. Der Ersatz für die beanspruchte Fläche der Waldumwandlung wird gesondert vom Forstamt Neukloster festgelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Neukloster, die der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich dienen, keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Stadt Neukloster, den ..... 03. MAI 2007



*[Handwritten signature]*  
Becker, Bürgermeister



**Zeichenerklärung**

Gebäudebestand		
Klinker	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
Betonpflaster	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
Wassergebundene bzw. unbefestigte Wege	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
Beton	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
Asphalt	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
Feldstein	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
Sandfläche Volleyballfeld		

Baumbestand		2.7.1 Älterer Einzelbaum 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum
Gehölzflächen, Hecken	13.2.1 13.2.2 13.2.3 13.2.4	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
Rasenflächen	8.2.1 10.2.1 13.3.2	Sandmagerrasen Ruderales Trüffelfur Artenarmer Rasen
Waldflächen	1.13.1 1.9.2	Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubbäumen Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte
Ruderales Staudenflur	1.9.2	Vorwald Eingriffsfläche
	10.1.2	Ruderales Staudenflur frisch bis trockener Mineralstandorte

**STADT NEUKLOSTER**

**BEBAUUNGSPLAN-NR. 20**

**"SONDERGEBIET JUGENDSCHEUNE"**

---

Adolphi • Rose  
Landschaftsarchitekten  
Gutshaus Kahlenberg  
23992 Kahlenberg bei Wismar  
Tel.: 039422-88635 / Fax: 039422-88637  
e-mail: Adolphi.Rose@t-online.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Adolphi, Dipl.-Ing. (FH) J. Rose

---

**BESTANDSERFASSUNG**

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 10. April 2006