



# Stadt Neukloster

Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 30

**"Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee"  
in Neukloster**

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

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

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

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

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

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

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

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar am Ufer des Neuklostersees. Die prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgen im Wesentlichen auf dem vom vorhandenen ehemaligen Fischereihof einschließlich Neben- und Grünanlagen gebildeten Grundstück. Ein Eingriff in den Boden erfolgt lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude sowie bei der Anlage von acht hausnahen Stellplätzen. Die bereits vorhandenen Wege bedürfen keines weiteren Ausbaus. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,35 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 3.245 m<sup>2</sup> dürfen maximal 1.135 m<sup>2</sup> bebaut werden. Die vorhandenen Gebäude und Wegeflächen werden dabei berücksichtigt und nehmen mit 914 m<sup>2</sup> bereits den Großteil der zulässigen Grundfläche ein. Durch die Ausweisung der GRZ können innerhalb der ausgewiesenen Baufenster im Plangebiet noch maximal 221 m<sup>2</sup> neu bebaut werden. Die Bereiche um das Bootshaus sowie um die Garagen stellen sich als Zierrasen mit Gartenpflanzungen dar. Vor dem ehemaligen Fischerhaus befindet sich eine Terrasse. Die beiden geplanten Stellflächen berücksichtigen eine bereits vorhandene Stellfläche im Norden des Plangebietes. Die geplante Stellfläche nordöstlich des ehemaligen Fischerhauses ist ebenfalls eine Fläche bestehend aus Zierrasen und einer Mischung aus einheimischen und nichteinheimischen Ziergehölzen.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 309 m<sup>2</sup> FÄQ.

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

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

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

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

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

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des LSG „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Warin-Neukloster-Blankenberg“. Da die im Rahmen des Vorhabens vorgesehene Umnutzung und geringe bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude den Schutzziele des LSG nicht entgegensteht, wurde die Fläche des Vorhabengebietes auf Antrag aus dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ herausgenommen.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

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

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 27.09.2012 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Stadtvertretung am 11.03.2013 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

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

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

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

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Fischereihof am Neuklostersee“ ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Änderung betraf ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet Ferienwohnen nach § 10 BauNVO und die Beschränkung des Wohnens auf eine betriebsbezogenen Wohnnutzung. Die Änderung wurde notwendig, da aufgrund der aktuellen Rechtsprechung die mit Aufstellung des B-Planes vorgesehenen Nutzungsarten Dauerwohnen und Ferienwohnen grundverschieden sind und nicht in einem Sondergebiet zusammengefasst werden können.*

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

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

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

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

4. **Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

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

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

Neukloster, den 15.05.2015

  
Bürgermeister



## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I**

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz, Altlasten, Abfall- und Kreislaufwirtschaft
  - 7.1 Immissionsschutz
  - 7.2 Altlasten
  - 7.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft
8. Bodendenkmale
9. Gewässerschutz
  - 9.1 Gewässerschutzstreifen
  - 9.2 Gewässerschutz
10. Trinkwasserschutz
11. Landschaftsschutzgebiet
12. Baumaßnahmen im Waldschutzabstand
13. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

### **Teil II**

- Anlage 1 Umweltbericht
- Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 3 Merkblatt der e.on Hanse – Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten
- Anlage 4 Ausnahmegenehmigung Gewässerschutzstreifen
- Anlage 5 Herausnahmeverordnung LSG
- Anlage 6 Zustimmung zur Unterschreitung des Mindestwaldabstandes

## 1. Aufgabe und Inhalte der Planung

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

Neben dem bereits liebevoll sanierten Fischerhaus (Bereich 1) befinden sich auf dem Gelände leerstehende und ungenutzte Gebäude, die sich zum Teil in einem desolaten baulichen Zustand befinden und somit das Gesamterscheinungsbild des ehemaligen Fischereihofes am See erheblich beeinträchtigen.

Dazu zählen das Bootshaus mit Nebengelass (Bereich 2) und ein Garagen- und Abstellgebäude (Bereich 3).

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

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

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

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

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster liegt das Plangebiet im Außenbereich. Um die Planungen der Stadt in Übereinstimmung zu bringen hat die Stadtvertretung beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bereich des Plangebietes als „Sondergebiet Erholung“ mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen darzustellen.

### Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1.	Überbaubare Grundstücksfläche (GR)	632 m <sup>2</sup>	19,48 %
2.	Stellplätze	160 m <sup>2</sup>	4,93 %
3.	Wegeflächen	185 m <sup>2</sup>	5,70 %
4.	Grün- und Gehölzflächen	2.268 m <sup>2</sup>	69,89 %
Gesamtfläche des Plangebietes		3.245 m <sup>2</sup>	100,00 %

## **2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren**

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist Vermessung und Luftbilder aus dem GIS.

## **3. Geltungsbereich**

Plangebiet:	Gemeinde	Stadt Neukloster
	Gemarkung	Neukloster
	Flur	5
Plangeltungsbereich:	Flurstücke	21/3, 21/5, 21/6 (teilw.),27/1, und 18/1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.245 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt  
im Nordosten durch einen Weg,  
im Nordwesten durch eine Grünfläche und  
im Süden durch den Neuklostersee.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **4. Festsetzungen**

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung. Dabei sind die Lage der bestehenden Gebäude sowie ihre Trauf- und Firsthöhen Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet Erholung“ mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen festgesetzt.

Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung von 6 Ferienwohnungen im Bereich 1a (Fischerhaus) und im Bereich 3a und 3b
- die Errichtung und Nutzung von 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, ausschließlich im Bereich 1a (Fischerhaus)
- der Erhalt bzw. Neuerrichtung der vorhandenen überdachten Terrasse (Bereich 1b), ein Umbau zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.
- die Erhaltung bzw. Neuerrichtung des Gebäudes im Bereich 2 zur Nutzung als Bootshaus  
Das Bootshaus dient ausschließlich dem Unterstellen und Lagern von Booten, Bootszubehör, Wassersportgeräten u.ä. Die Festsetzung als Bootshaus schließt daher die Errichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie die Nutzung als gewerbliche Betriebsstätte aus.
- Stellplätze für den Bedarf des Ferienwohngebietes

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausgeschlossen.

Der B-Plan ist im Wesentlichen auf den Erhalt des ehemaligen Fischereihof beschränkt. Die umweltrelevanten Ansprüche des Grundstückes sind außerordentlich hoch, das Grundstück liegt fast vollständig im Gewässerschutzbereich, direkt angrenzend an den Neuklostersee und wird zweiseitig von Waldflächen umgeben.

Die Waldabstandsflächen greifen tief in das Plangebiet ein und schränken die bauliche Nutzung des Grundstückes stark ein.

Unter besonderer Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist ein Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl gerechtfertigt. Diese Beschränkung stellt insofern auch keine zusätzliche Einschränkung der Grundstücksnutzung dar.

Das Planungsziel - die Erhaltung des ehemaligen Fischereihofes durch Umnutzung - wird durch die Beschränkung der GRZ nicht gefährdet. Neben den Gebäuden sind die Zuwegungen und notwendige Stellplätze realisierbar.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Trauf- und Firsthöhen, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind am Bestand orientiert. Innerhalb von zwei Baufenstern werden Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen ausgewiesen, um den Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten.

Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an den Bestand orientiert und sich in die Umgebung einfügt. Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, dass der Blick zum See vom Wanderweg aus erhalten bleibt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

*als unterer Bezugspunkt*

gelten die auf dem Plan für die einzelnen Bereiche festgesetzten HN Höhen (entsprechen etwa dem vorhandenen Gelände))

*als obere Bezugspunkte:*

Traufhöhe: Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut  
Firsthöhe: Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches, bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante  
Bei Pult- und Flachdächern entspricht die Firsthöhe die der obersten Dachbegrenzungskante.

Gebäudehöhe: Höhe der obersten Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Außenwandkante z.B. bei Attikausbildung

#### **4.3 Bauweise**

Entsprechend der Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Diese entsprechen den Grundflächen der vorhandenen Bebauung.

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sowie die Bebauung im Gewässerschutzstreifen nur auf das notwendige Maß zu beschränken wird im Plan festgesetzt, dass

- die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) unzulässig ist
- die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Fläche für Nebengebäude und der Baugrenzen unzulässig sind.

Die Verwendung von Sicht- und blickdichten Windschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist ebenfalls unzulässig.

#### **5. Verkehrliche Erschließung**

Die öffentlich rechtliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert, da der Fischereihof durch die Verlängerung der Straße Klosterhof erschlossen wird. Hinter der Grundstückszufahrt wird die Straße als Wanderweg weitergeführt.

Um den Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück zu sichern, werden Flächen für insgesamt 8 Stellplätze ausgewiesen.

Eine innere verkehrliche Erschließung der einzelnen Gebäude für den Fahrzeugverkehr ist auf Grund der beengten Platzverhältnisse nicht geplant. Dadurch wird eine weitere Versiegelung vermieden, was auch zum Schutz der Landschaft und des Bodens beiträgt. Die einzelnen Gebäude sind ab den PKW-Stellplätzen nur fußläufig erreichbar.

#### **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

##### Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für den Zweckverband Wismar. Das Grundstück ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der vorhandene Anschluss (DN 32) ist für die geplante Erweiterung voraussichtlich nicht ausreichend. Der Bauherr hat die Größe der Anschlussleitung entsprechend der Wasserbedarfswerte mit dem Zweckverband abzustimmen.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Stadt Neukloster hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Zweckverband Wismar übertragen. Das Grundstück ist über eine Abwasserdruckleitung und ein privates Hausabwasserpumpwerk an das zentrale Schmutzwassernetz in Neukloster angeschlossen. Entsprechend der geplanten Anschlusswerte ist der Anschluss durch den Bauherrn mit dem Zweckverband abzustimmen.

##### Regenwasserableitung

Das auf dem bebauten Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Neuklostersee abzuleiten. Die Einleitung ist für kleinere Einzelanlagen entsprechend § 21 LWaG Gemeingebrauch und erlaubnisfrei. Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist.

#### Elektroenergieversorgung

Das Grundstück ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Hausanschlussleitung ist im Plan dargestellt. Die Darstellung im Plan dient nur der Information. Für Bauarbeiten in diesem Bereich ist daher eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Für eventuell weitere Anschlüsse ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum erforderlich.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist durch den Bauherren rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

#### Gasversorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Erdgasleitung. Die Lage ist im Plan gekennzeichnet. Die Lage der dargestellten Leitung ist unverbindlich. Vor eventuellen Baumaßnahmen im Bereich der Leitung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.

Zum Schutz der vorhandenen Niederdruckgasleitung sowie des Hausanschlusses sind folgende Hinweise / Forderungen zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen / Trennungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ ist als Anlage 3 der Begründung beigelegt.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die direkte Lage des Plangebietes am Neuklostersee gesichert.

#### Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen

Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen durch den Bauherrn der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen sind.

## **7. Immissionsschutz, Altlasten, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

### **7.1 Immissionsschutz**

Durch die Umnutzung des Fischereihofes zur Ferienwohnanlage werden keine immissionsschutzrechtlichen Belange berührt.

#### Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt genehmigt bzw. dem Amt angezeigt wurden.

### **7.2 Altlasten**

#### Altlastenkataster

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, diese unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist.

Bei der Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung darstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädli. Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

### **7.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet sind.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entspr. §10 und §11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Abfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung und wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen. Da es für das 3-achs-Sammelfahrzeug am Plangebiet keine Wendemöglichkeit gibt, sind die Abfallbehälter am Tage der Abfuhr durch den Betreiber der Ferienanlage an der ersten Wendemöglichkeit für die Sammelfahrzeuge, das ist die Straße „Klosterhof“, bereitzustellen.

## **8. Bodendenkmale**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein bekanntes Bodendenkmal durch die Planung betroffen. Die Lage ist im Plan gekennzeichnet.

Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen - § 6 (5) DSchG M-V.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bauarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

### Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde.

## **9. Gewässerschutz**

### **9.1 Gewässerschutzstreifen**

Entsprechend §29 des NatSchAG M-V dürfen an Binnengewässern in einem Abstand von 50 m land- und gewässerwärts, gemessen von der Mittelwasserlinie, keine baulichen Anlagen errichtet werden. Dieser Gewässerschutzstreifen dient dem Schutz des Landschaftsbildes und schafft einen harmonischen Übergang vom unbesiedelten zum besiedelten Bereich.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Durch die vorliegende Planung wird der Schutzzweck des Uferschutzstreifens nicht beeinträchtigt.

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

## **9.2 Gewässerschutz**

Bei der Umsetzung der Planung sind eventuell vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist

Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind bei der Unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese ebenfalls der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **10. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## **11. Landschaftsschutzgebiet**

Durch Verordnung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05.12.2013 wurde der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg,“ herausgenommen.

## **12. Baumaßnahmen im Waldschutzabstand**

Der § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) schreibt für die Errichtung baulicher Anlagen ein Mindestwaldabstand von 30 m vor. Die Waldabstandsbereiche werden im Plan gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist landseitig von Waldflächen umgeben. Die bestehenden und geplanten Gebäude sind wie folgt von den Waldabstandsbereichen betroffen:

- Das vorhandene Fischerhaus (Bereich 1a und 1b) liegt im Waldabstandsbereich. Die Nutzung ist auf Grund des Bestandsschutzes weiterhin möglich.
- Das vorhandene Bootshaus (Bereich 2a und 2b) liegt im Waldabstandsbereich. Die Nutzung als Bootshaus ist auf Grund des Bestandsschutzes weiterhin möglich.
- Das geplante Gebäude (Bereich 3a und 3b) liegt außerhalb des Waldabstandsbereiches und unterliegt somit keinen Einschränkungen nach LWaldG M-V.

Der vorhandene Stellplatz in der nördlichen Spitze des Plangeltungsbereiches hat Bestandsschutz. Für die geplanten Stellplätze im Waldabstand wurde eine

Ausnahmegenehmigung beantragt. Eine Alternativlösung für die Anordnung der Stellplätze besteht nicht. Der Eigentümer muss die Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen. Eine Lageverschiebung ist auf Grund der Stellung der vorhandenen Gebäude sowie der beengten Platzverhältnisse nicht möglich. Auch sollen längere Zufahrten vermieden werden um den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu beschränken.

Mit Stellungnahme des Forstamtes Bad Doberan vom 31.05.2013 wurde einer Unterschreitung des Mindestwaldabstandes für die bestehenden Gebäude des Fischerhauses und des Bootshauses mit den im B-Plan festgesetzten Nutzungen und den Stellplätzen zugestimmt. Die betroffenen Waldbesitzer müssen der Ausnahme ihre Zustimmung erteilen.

### **13. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften**

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden so gewählt, dass der Charakter des Fischereihofes in seiner ursprünglichen Baugestalt erhalten bleibt. Die Vorschriften zur Farb- und Materialauswahl orientieren sich am Bestand und sollen einen Bruch zur umliegenden Bebauung verhindern.

Bei der Festsetzung zu den Einfriedungen wurde insbesondere berücksichtigt, dass der Blick zum See vom Wanderweg aus erhalten bleibt. Deshalb dürfen die Einfriedungen nicht blickdicht und nur bis zu einer festgesetzten Höhe errichtet werden.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung ...**04.05.2015**..

ausgefertigt am: **15. MAI 2015**

.....  
  
Der Bürgermeister