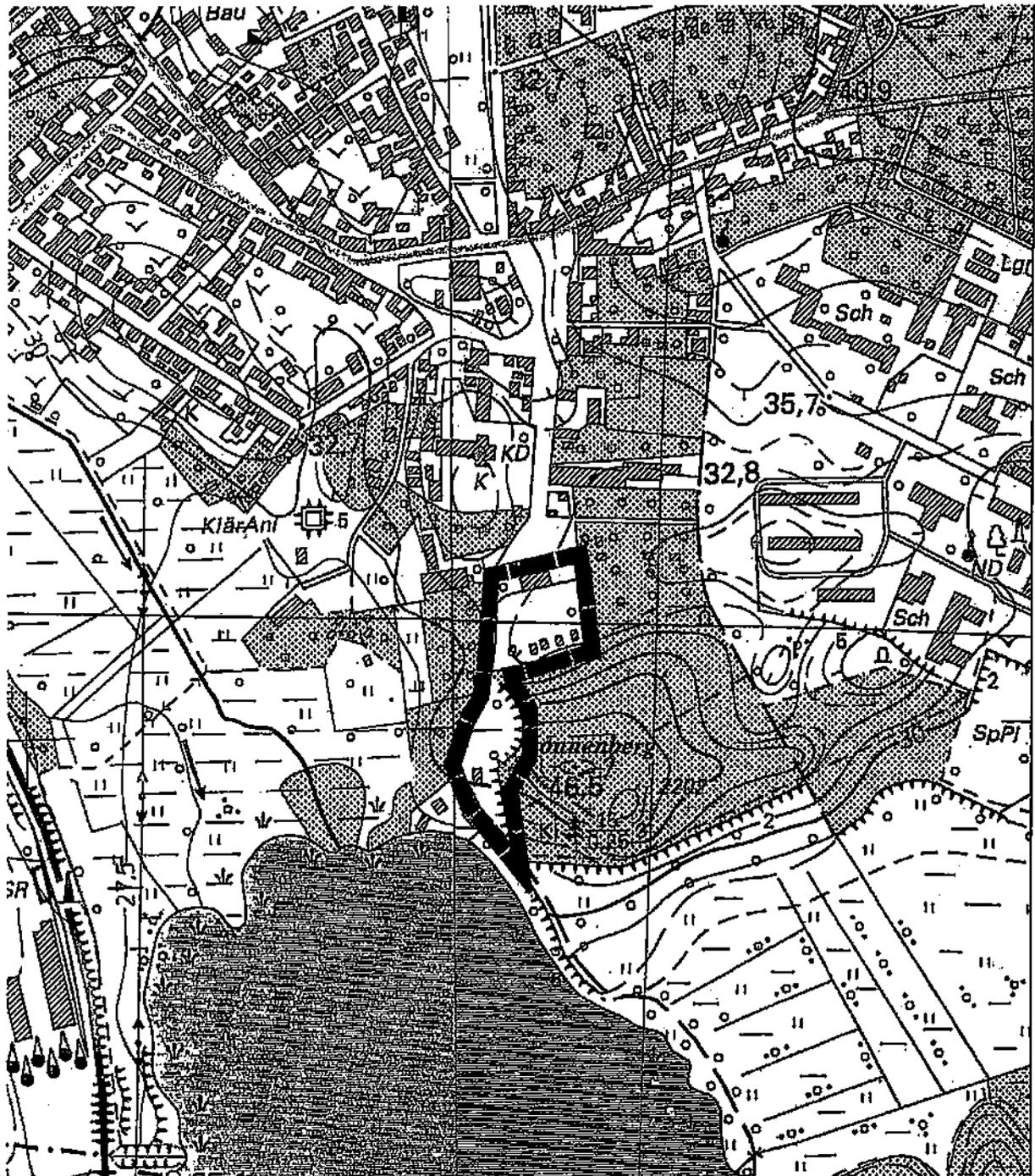


STADT NEUKLOSTER

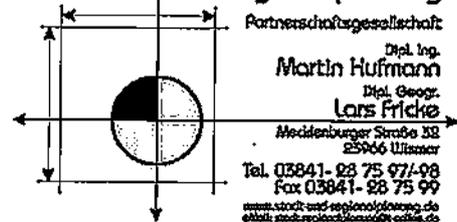


7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

2.5.2007

Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft

Dipl. Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

Mechtenburger Straße 22

25766 Wismar

Tel. 03841-28 75 97-98

Fax 03841-28 75 99

www.stadt-und-regionalplanung.de
info@stadt-regionalplanung.de

Begründung

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

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster wurde 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.2.1998 wirksam. Seither wurden fünf Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die 6. Änderung befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neukloster hat am 13.9.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das "Sondergebiet Jugendscheune" gemäß §§ 2 und 8 BauGB sowie am 10.4.2006 die parallele, 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die insgesamt ca. 1,3 ha große Fläche der Jugendscheune mit ihren Außenanlagen, des Hochseilgartens, des südlich davon liegenden Scheunen- und Stallgebäudes sowie einer angrenzenden Biotopfläche. Er wird begrenzt im Norden durch den Klosterhof, im Osten durch Kleingärten und Wald sowie im Westen und Südwesten durch den Wanderweg zur Halbinsel.

Als Plangrundlage der 7. Flächennutzungsplanänderung dienen die topographischen Karten im Maßstab 1:10 000 (Stand 1990 mit Ergänzungen) sowie der gültige Flächennutzungsplan der Stadt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) 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,

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

2. Anlass der Planaufstellung

Im Geltungsbereich der 7. Änderung wurden in den vergangenen Jahren die Jugendscheune saniert und zum Schullandheim ausgebaut sowie ein Hochseilgarten errichtet. Die Jugendscheune und der Hochseilgarten sind zu überregional bekannten Einrichtungen geworden, die für die touristische Entwicklung Neuklosters von außerordentlicher Bedeutung sind.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20, der die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Anlagen und die touristische Umnutzung eines vorhandenen Scheunen- und Stallgebäudes regelt, soll der Flächennutzungsplan parallel geändert werden. Dieser weist im Geltungsbereich entsprechend den ursprünglichen Planungsabsichten der Stadt noch ein Sondergebiet Klinik sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus.

Eine übermäßige oder unkontrollierte Bebauung in dem sensiblen Uferbereich des Neukloster Sees bzw. in der Nachbarschaft des Waldes am Sonnenberg soll vermieden werden. Die Belange nach dem Waldgesetz sowie des Naturschutzes sind im Bauleitplanverfahren abschließend zu regeln.

Da das Verfahren parallel durchgeführt wird, werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der vorliegenden Begründung nur in stark gekürzter Form wiedergegeben.

3. Raumordnung und Landesplanung

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".

Der Klosterhof und der wieder entstehende Klosterpark sind ebenso wie der Wanderweg um die Halbinsel touristische Ziele im neu gegründeten "Naturpark Sternberger Seenland". Das aufwändige Projekt der Wiederherstellung des Klostersgartens unter Einbeziehung des Klosterhofes ist ein gestalterisches und touristisches Großvorhaben und als Außenprojekt der Bundesgartenschau in Schwerin 2009 bestätigt. Die weitere Entwicklung dieses südlichen Teiles des Stadtgebietes von Neukloster spielt also für den touristischen und damit wirtschaftlichen Fortschritt der Stadt eine wesentliche Rolle.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind in besonderer Weise zu berücksichtigen, da der südliche Teil des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet "Seengebiet Warin-Neukloster" liegt. Neukloster befindet sich darüber hinaus im unlängst gebildeten Naturpark "Sternberger Seenland". Die möglichen Auswirkungen der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft sind zu untersuchen (vgl. dazu Umweltbericht).

4. Ausgangssituation

Die Jugendscheune, ein denkmalgeschützter Fachwerkbau mit Reetdach, dient heute als Schülerfreizeitzentrum, Schullandheim, Veranstaltungsort und Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten. Die Außenanlagen der Jugendscheune sind als Sport- und Freizeitflächen gestaltet. Im südlichen Teil des Geländes stehen kleine Holzhäuser und Hütten, die als Übernachtungsmöglichkeiten dienen.

Der Hochseilgarten befindet sich südlich der Jugendscheune am Weg zur Halbinsel im Bereich einer ehemaligen Abgrabungsstelle am Sonnenberg. Die überregional bekannte Anlage 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. Gebäude befinden sich nicht auf der Fläche.

Der unbefestigte Weg zur Halbinsel knickt im Bereich eines leerstehenden, ehemaligen Scheunengebäudes südlich des Hochseilgartens in südöstliche Richtung ab.

Das Gebäude steht seit Jahren leer und konnte vor kurzem durch die Stadt mit dem Ziel erworben werden, dieses für touristische Zwecke im Zusammenhang mit der Jugendscheune und dem Hochseilgarten umzunutzen. Es handelt sich um ein ortstypisches, ca. 100 Jahre altes, eingeschossiges Stall- und Scheunengebäude mit Krüppelwalmdach.

Im Südwesten liegt der Hof des ehemaligen Fischers vom Neuklostersee, der aufgrund seiner exponierten Lage weiterhin im Außenbereich verbleiben soll.

Südlich am Hang des Sonnenberges schließt sich ein Trockenhang an, der als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst ist. Oberhalb der Böschungen am Stall und am Hochseilgarten befindet sich der Kiefernwald des Sonnenberges.

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.

5. Änderungsinhalt

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 genutzt werden. Das leerstehende Scheunengebäude soll saniert und mit einem Café zur infrastrukturellen Aufwertung des Gebietes beitragen. Außerdem sind Lagermöglichkeiten für die Jugendscheune und den Hochseilgarten vorgesehen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird der Flächennutzungsplan durch die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten, die der touristischen Infrastruktur dienen, hier: Sondergebiet Jugendscheune und Sondergebiet Hochseilgarten gemäß § 11 BauNVO geändert. Bisher waren im Geltungsbereich der Planung ein Sonstiges Sondergebiet "Klinik" sowie eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bereits vorhandenen und mit dem B-Plan Nr. 20 festzuschreibenden Nutzungen in den vorbereitenden Bauleitplan übernommen.

Eine kleinteilige Darstellung der im B-Plan ausgewiesenen Scheune als Sonstiges Sondergebiete "Jugendscheune" unterbleibt im F-Plan, die Fläche wird generalisiert dem Sondergebiet "Hochseilgarten" zugeordnet. Eine weitere Unterteilung ist auf der Ebene und im Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht sinnvoll.

Die südlich angrenzende Biotopfläche wird nachrichtlich übernommen.

Die Waldfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches um einen kleinen Bereich reduziert, der in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" umgewandelt wird.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde die Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg beantragt. Eine Herauslösung aus dem LSG "Seengebiet Warin-Neukloster" ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich, da die Schutzziele des LSG nicht beeinträchtigt werden. Die Belange der kleinteiligen Waldumwandlung werden parallel zum B-Plan-Verfahren geregelt.

6. Verkehrserschließung

Eine Änderung bei der Verkehrserschließung im Vergleich zum Bestand ist nicht vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind als Fuß- bzw. Wanderwege geplant. Ein Befahren mit Pkw ist nur in sehr beschränktem Maße für die Anlieger, Lieferverkehr bzw. Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung vorgesehen, Garagen und Carports dürfen nicht errichtet werden. Damit soll den schutzbedürftigen Nutzungen und der geplanten touristischen Aufwertung des Wanderweges Rechnung getragen werden.

Stellplätze der Jugendscheune und für Besucher befinden sich auf dem Klosterhof.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Jugendscheune ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert. Zur Erschließung des umzunutzenden Scheunengebäudes sind neue Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Weg zu verlegen. Das Regenwasser wird vor Ort versickert. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Tankfahrzeuge und den Seezugang am Fischerhaus. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im B-Plan-Verfahren wurden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt.

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 Stallgebäude sichergestellt.

8. Sonstiges, Hinweise

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

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

lige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bezüglich des Baudenkmals Jugendscheune gilt, dass alle Veränderungen an einem Denkmal oder seiner Umgebung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 durch die zuständige Behörde bedürfen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Die Grundstücke der Sonstigen 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.

9. Umweltbericht - Zusammenfassende Darstellung

Die Umweltprüfung wird detailliert zum B-Plan-Verfahren vorgenommen und dokumentiert. Die Stadt legt daher gem. § 2 Abs. 4 BauGB fest, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung im Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung lediglich zusammenfassend dargestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Seengebiet Warin-Neukloster" mit der LSG Verzeichnis Nr. 2a. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens war unter anderem zu prüfen, ob und falls ja welche Flächen aus dem LSG herausgelöst werden sollen. Die Überprüfung ergab, dass eine Herauslösung nicht erforderlich ist, da die Schutzziele des LSG nicht beeinträchtigt werden.

Die Änderungsfläche liegt außerdem innerhalb des 100 m - Gewässerschutzstreifens des Neukloster Sees. Da die Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens nach Auffassung der Stadt - insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen, touristischen Nutzungen und der nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten - mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist, hat die Stadt Neukloster eine Ausnahmegenehmigung entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V beantragt.

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

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

belange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden konkret im Bebauungsplan festgesetzt. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelungsmaßnahmen für die zukünftige Erweiterung von kleinen Baulichkeiten (1 Bungalow, Fläche für Finnhütten, Terrassen) 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 in der Nähe der ehemaligen Schweineställe in der Gemarkung Neukloster, Flur 7, Flurstück 113 /7 auf einer Ausgleichsfläche kompensiert.

Zum Erhalt festgesetzt werden der im Biotopverzeichnis mit der Nr. 23030 eingetragene Trockenhang südlich des alten Stallgebäudes und die oberhalb des Trockenhanges stehende, markante Schwarzkiefernreihe. Der Baumbestand des Plangebietes wurde aufgenommen und der Erhalt im B-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 wurde gesondert vom Forstamt Neukloster festgelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 20 bzw. zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster, die der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich dienen, keine nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

Stadt Neukloster, den 03. MAI 2007



[Handwritten Signature]
Becker, Bürgermeister

