

Informationsvorlage		Vorlage-Nr: 2024/MC/003
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 08.01.2024 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr A. Harpeng
Entwicklung eines Wohnentwicklungsbereichs in Salem "Am Knickberg"		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	16.01.2024	Ortsteilvertretung Gorschendorf
Öffentlich	29.01.2024	Bauausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	20.02.2024	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	06.03.2024	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Information:

Die Stadtvertretung nimmt die Information zur geplanten Entwicklung eines Wohngebietes in Salem „Am Knickberg“ zu Kenntnis.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV

Ein privater Vorhabenträger will das Flurstück 13/3 der Flur 1 Gemarkung Salem, als Bestandteil des Ortsteils Salem der Stadt Malchin, für hochwertiges und ökologisches Wohnen entwickeln. Mit dem Projekt „Wohnsiedlung am Knickberg in Salem“ soll eine Wohnsiedlung geschaffen werden, welche in ihrer Gestaltung und Organisation nachhaltig, ökologisch und modern zugleich ist und beispielhaft für ökologische Wohnprojekte stehen soll.

Aufgrund der Zugehörigkeit zum LSG „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ steht das Grundstück für eine Bebauung zur Zeit nicht zur Verfügung. Deshalb wurde durch das Planungsbüro STADT LAND FLUSS eine Naturschutzfachliche Einschätzung erarbeitet, um zu klären, ob das Vorhaben in Hinsicht auf die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes, mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar und eine Herauslösung der Fläche aus dem LSG zulässig ist. Außerdem wurden positive Vorgespräche mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Herausgliederung des geplanten Standortes aus dem LSG bzw. einer Befreiung vom LSG-Bauverbot geführt.

Der Vorhabenträger möchte vor Beginn des offiziellen Planverfahrens von der Stadt Malchin ein Votum haben, ob das Projekt von der Stadt Malchin unterstützt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:



Herleitung zur Entwicklung eines Wohngebietes in Salem

Mit dem Projekt „Wohnsiedlung am Knickberg in Salem“, soll auf dem Flurstück 13/3 der Flur 1 Gemarkung Salem, als Bestandteil des Ortsteils Salem der Stadt Malchin eine Wohnsiedlung geschaffen werden, welche in ihrer Gestaltung und Organisation nachhaltig, ökologisch und modern zugleich ist und beispielhaft für ökologische Wohnprojekte stehen soll.

Das genannte Flurstück ist der Ortslage zuzuordnen, da es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Derzeit liegt es allerdings innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Mecklenburgische Schweiz und insgesamt befindet sich die Ortslage innerhalb eines landschaftlich und naturräumlich hochwertigen Raumes.

Aufgrund der Zugehörigkeit zum LSG steht das Grundstück einer Bebauung nicht zur Verfügung. Allerdings ist ein Zusammenhang, beziehungsweise eine Verbindung, zu dem Landschaftsschutzgebiet nicht erkennbar, da das Flurstück zu allen Seiten durch Siedlungsstrukturen begrenzt und auch geprägt wird. Unmittelbar an das Grundstück grenzen entweder Straßen oder bauliche Anlagen an und ermöglichen so keinen zusammenhängenden Verbund der Schutzgebietsflächen. Entsprechend ist die Zugehörigkeit zum LSG aus städtebaulicher Sicht nicht eindeutig nachvollziehbar, da hier eher von einem baulichen Kontext gesprochen werden muss.

Weiterhin befindet sich im östlichen bis südöstlichen Randgebiet des Flurstückes eine gesetzlich geschützte Biotopfläche (DEM 03506 – Naturnahe Feldhecken), die zeitgleich eine Abgrenzung zu den dahinter befindlichen Wochenendhäusern und Wohnhäusern darstellt.

Das Grundstück bildet auch durch seine topografischen Eigenschaften und den natürlichen Wuchs eine durchaus hochwertige Fläche.



Luftbild (Quelle: GeoPortal.MV vom 11.12.2020) bearbeitet ign Waren GbR

Den umweltrechtlichen Belangen gegenüber steht das Interesse der Stadt Malchin weiteren Wohnraum zu schaffen, wobei seitens der Stadt auch explizit die Potentiale der zugehörigen Ortsteile genutzt werden. Dabei wird insbesondere auch auf die unterschiedlichen Profile möglicher Entwicklungsflächen geachtet. So sind Flächen, die nicht zum unmittelbaren Stadtgebiet gehören, mit gewissen Limitierungen verbunden, beziehungsweise ist es wichtig herauszuarbeiten an wen sich eine Bebauung richten kann. Laut Aussage der Stadtverwaltung ist insbesondere im Bereich des qualitativ hochwertigen Wohnraumes ein erhebliches Defizit vorhanden. Durch die jüngsten Ansiedlungen hochwertiger Gewerbe- und Industriebetriebe ist die Nachfrage nach besonderem Wohnraum erheblich gestiegen und lässt sich im Bestand nicht mehr befriedigen. Dies eröffnet dann die Möglichkeit auch städtebaulich schwierige Grundstücke zu entwickeln und Interessent für besondere Grundstücke zu gewinnen. Da die Stadt über eine gut ausgebaute Infrastruktur verfügt und die jeweiligen Ortsteile gut in den städtischen Verbund eingebunden sind, bestehen auch die Grundvoraussetzungen für eine Fortentwicklung der Stadt mit ihren Ortsteilen.

Entsprechend soll das eingangs genannte Flurstück 13/3 der Flur 1, Gemarkung Salem einer Entwicklung unterzogen werden. Dabei liegt der Fokus auf einem ökologischen und nachhaltigen Wohnen, im ländlichen Kontext.

Im Wesentlichen soll der Charakter des Plangebiets erhalten bleiben. Das Gelände zeichnet sich durch das spannende Höhenprofil, naturnahe Strauchhecken und den besonderen Blick auf den Kummerower See aus. Dieser Charakter ist ein wichtiger Bestandteil des Wohngebietes und soll weiter herausgearbeitet werden.

Die Plangebietsgröße umfasst ca. 2,38ha. Es ist beabsichtigt eine Bebauung mit maximal 16 Wohnhäusern und einer gemeinsamen Energie- und Mobilitätszentrale zu realisieren. Die Wärme- und Stromerzeugung soll möglichst ohne fossile Energien umgesetzt werden, dafür sind insbesondere Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude vorgesehen. Das gesamte Wohngebiet soll autofrei gestaltet werden, in dem Sinne, dass es zwar einen zentralen, in den Naturraum integrierten, Parkplatz geben soll, aber die Fahrzeuge im Regelfall nicht zu den individuellen Wohnhäusern gelangen können. Dies soll über ein autonomes Elektroschuttel gewährleistet werden. Die Versiegelung wird auf ein notwendiges Maß reduziert und eine übermäßige Verdichtung vermieden. Das Regenwasser soll idealerweise in Zisternen gesammelt werden oder alternativ auf dem Grundstück oder in Retentionsflächen versickern. Die Behandlung der anfallenden Abwässer soll nach Möglichkeit durch eine natürliche Pflanzenkläranlagen und Zweitnutzungssysteme auf dem Grundstück erfolgen. Es ist beabsichtigt die Häuser mindestens als Nullenergiehäuser zu realisieren und nachwachsende und wohngesunde Baustoffe, wie Holz, Lehm und Ziegel mit positiver CO²- Bilanz zu verwenden. Zusätzlich zu den bestehenden Strauchbeständen sind eine Streuobstwiese, Retentions- und Versickerungsflächen geplant sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. Damit sollen Räume geschaffen werden, die zur Steigerung der Biodiversität sowie zu einem positiven Mikroklima beitragen. Die Lage der Gebäude soll sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und in Südausrichtung in den Hang integriert werden. Durch die Verwendung natürlicher Baustoffe und Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung können die Baukörper optisch zurücktreten und sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Beabsichtigt ist mit der Entwicklung solch eines Wohngebietes nicht nur ein besonderes Wohnangebot zu schaffen, sondern auch die Qualität alternativer Wohnkonzepte modellhaft zu präsentieren.

Ein Wohngebiet dieser Form wäre nicht nur für Salem und die Stadt Malchin ein besonderes Aushängeschild, sondern auch für das Land Mecklenburg-Vorpommern ein besonderes Projekt, mit Strahlkraft weit über die Landesgrenzen hinaus.

Gestaltungskonzept

Wohnsiedlung am Knickberg in Salem - ökologisch on top

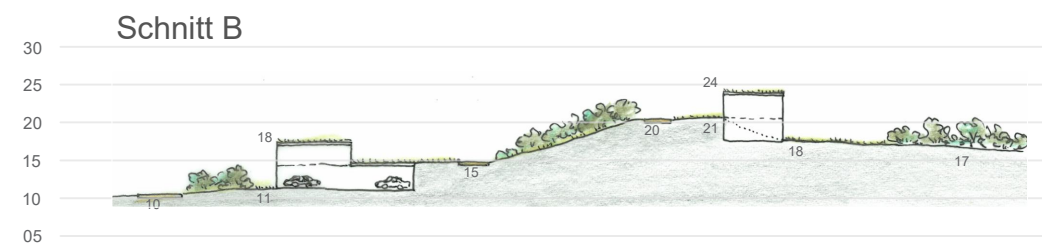
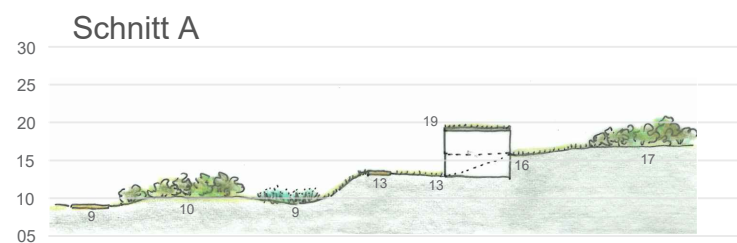
1:1.000

- ① Müllsammelplatz, Kompostierung etc.
- ② Energie- und Technikzentrale
- ③ Tiefgarage Einfamilienhäuser ca. 32 Stellplätze
- ④ Retentions-/ Versickerungsflächen
- ⑤ Erhalt naturnahe Strauchpflanzung
- ⑥ Gemeinschaftsplatz mit Aussichtspunkt
- ⑦ Spielplatz am Hang, Gemeinschaftsplatz
- ⑧ Streuobstwiese
- 27 Höhenangabe



Plangebietsgröße ca. 2,38 ha
 Grundstücksgrößen 430 - 790 m²
 Häuser Grundfläche 80 m² (10 x 8 m)

Geländeschnitte 1:1.000



Waren (Müritz), den 11.12.2020

ign waren GbR
 Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
 Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

Naturschutzfachliche Einschätzung zur Lage eines Wohnentwicklungsbereichs „Am Knickberg“ Salem, Stadt Malchin

im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz
und Kummerower See“

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Stand: 03.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Rechtliche Grundlagen.....	3
2.1.	Baugesetzbuch	3
2.2.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	3
2.3.	Naturschutzausführungsgesetz MV	4
2.4.	LSG-Verordnung	4
3.	Lage des Vorhabens und Standortbeschreibung	5
4.	Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Altlandkreis Demmin)	14
4.1.	Definition des Gebietscharakter und des besonderen Schutzzwecks.....	14
4.2.	Gebietscharakteristik vor Ort.....	15
5.	Wirkungen des Vorhabens	19
5.1.	Baubedingte Wirkungen	19
5.2.	Betriebs-/Anlagebedingte Wirkungen	19
5.3.	Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung	19
6.	Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet...	21
7.	Befreiung, Ausnahme, LSG-Herauslösung	22
7.1.	Einleitung	22
7.2.	Ausnahme und Befreiung.....	24
7.3.	LSG-Herauslösung.....	25
8.	Quellenangabe.....	26
9.	Anlage.....	27

1. Anlass

Für die Ortslage Salem bestehen Überlegungen zur Planung eines ökologischen Wohnprojektes auf dem Flurstück 13/3 der Flur 1 Gemarkung Salem. Das Flurstück umfasst den „Knickberg“, einen (nach-)eiszeitlich entstandenen, teilweise mit Gehölzen bewachsenen Hügel, der allerdings von der Salemer Ortslage, der hiervon nach Nordosten abgehenden Bungalowsiedlung, dem Kolping Ferienland Salem und der dorthin führenden Ortsstraße „Am Hafen“ umgeben ist, also nicht in freier Landschaft liegt.

Ungeachtet dessen liegt die betreffende Fläche vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Altlandkreis Demmin), gelistet unter der Nummer LSG_064b in der Schutzgebietsliste des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Es besteht die Notwendigkeit einer Konkretisierung der Planung für eine abschließende Klärung, ob das damit vorbereitete Vorhaben in Hinsicht auf die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes, mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar und eine Herauslösung der Fläche aus dem LSG zulässig ist. Dazu erfolgte eine ergänzende Ortsbegehung der Fläche durch STADT LAND FLUSS am 16.09.2022.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1. Baugesetzbuch

Das Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird voraussichtlich im Regelverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne von §§ 3 Abs. 1 und 2 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen sein.

2.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 26 des BNatSchG gibt für Landschaftsschutzgebiete folgende Definition (wesentliche Begriffe durch **Fettdruck** hervorgehoben):

„(1) *Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist*

*1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der **Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts** oder der **Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter**, einschließlich des **Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten**,*

*2. wegen der **Vielfalt, Eigenart und Schönheit** oder der besonderen **kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft** oder*

*3. wegen ihrer **besonderen Bedeutung für die Erholung.***

*(2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen **alle Handlungen verboten**, die den **Charakter des Gebiets verändern** oder **dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.**“*

Es gilt demnach zu prüfen, ob eine innerhalb des betreffenden Landschaftsschutzgebietes liegende „Handlung“ geeignet ist,

- a.) den Gebietscharakter zu verändern
oder
- b.) dem besonderen (in der jeweiligen LSG-Verordnung definierten) Schutzzweck zuwiderzulaufen.

2.3. Naturschutzausführungsgesetz MV

Inhaltliche Regelungen zu Landschaftsschutzgebieten enthält das NatSchAG MV nicht, hier besteht auf Länderebene keine Ausgestaltungskompetenz des diesbezüglich unmittelbar geltenden BNatSchG.

2.4. LSG-Verordnung

Der Charakter und Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG) ist im § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ Landkreis Demmin vom 29. September 1995 aufgeführt (Vgl. Kapitel 4).

In § 4 der Schutzgebietsverordnung des LSG sind die verbotenen Handlungen aufgeführt, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck entgegenstehen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt nachteilig beeinflussen, das Landschaftsbild verunstalten oder den Erholungswert und den Naturgenuss beeinträchtigen. Verboten ist es darüber hinaus, baugenehmigungspflichtige oder nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen zu errichten.

Ausnahmen und Befreiungen sind im § 6 und § 7 der Verordnung geregelt. Ausnahmen sind zulässig, wenn das Vorhaben mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten ist und auch darüber hinaus keine öffentlichen Belange dagegenstehen. Ein Antrag auf Befreiung kann durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde gewährt werden, wenn die Durchführung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar sind oder die Durchführung zu einer Verschlechterung des Zustandes des betroffenen Teiles von Natur und Landschaft führen würde. Darüber hinaus ist eine Befreiung möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit betroffen sind.

3. Lage des Vorhabens und Standortbeschreibung



Abbildung 1: Lage des Knickbergs in Salem (blaue Fläche, Pfeil) am Kummerower See. Kartengrundlage: GeoPortal MV 2023.

Die Ortslage Salem liegt am Ostende eines ausgeprägten Endmoränezug (vgl. hierzu auch Kap. 4.2). Die geografische Lage wird anhand der Reliefkarte (Abb. 2) besonders deutlich: Das Plangebiet „Knickberg“ zeichnet sich hier als deutlich erkennbare Vollform ab, deren topografische Höhe allerdings mit lediglich knapp über 20 m HN jedoch deutlich unterhalb des unmittelbar westlich hiervon bis auf 97,5 m HN (Friedrich-Franz-Höhe) ansteigenden Höhenzuges der Endmoräne bleibt. Die Reliefkarte offenbart zudem deutlich die teilweise historischen Eingriffe des Menschen in den Endmoränezug durch ehemaligen Sand- und Kiesabbau – der Abtransport des Rohstoffs erfolgte über die Bahn (heute: Naturpark-Draisine Dargun – Salem), deren einstige Trasse sich in der Reliefkarte deutlich abzeichnet.

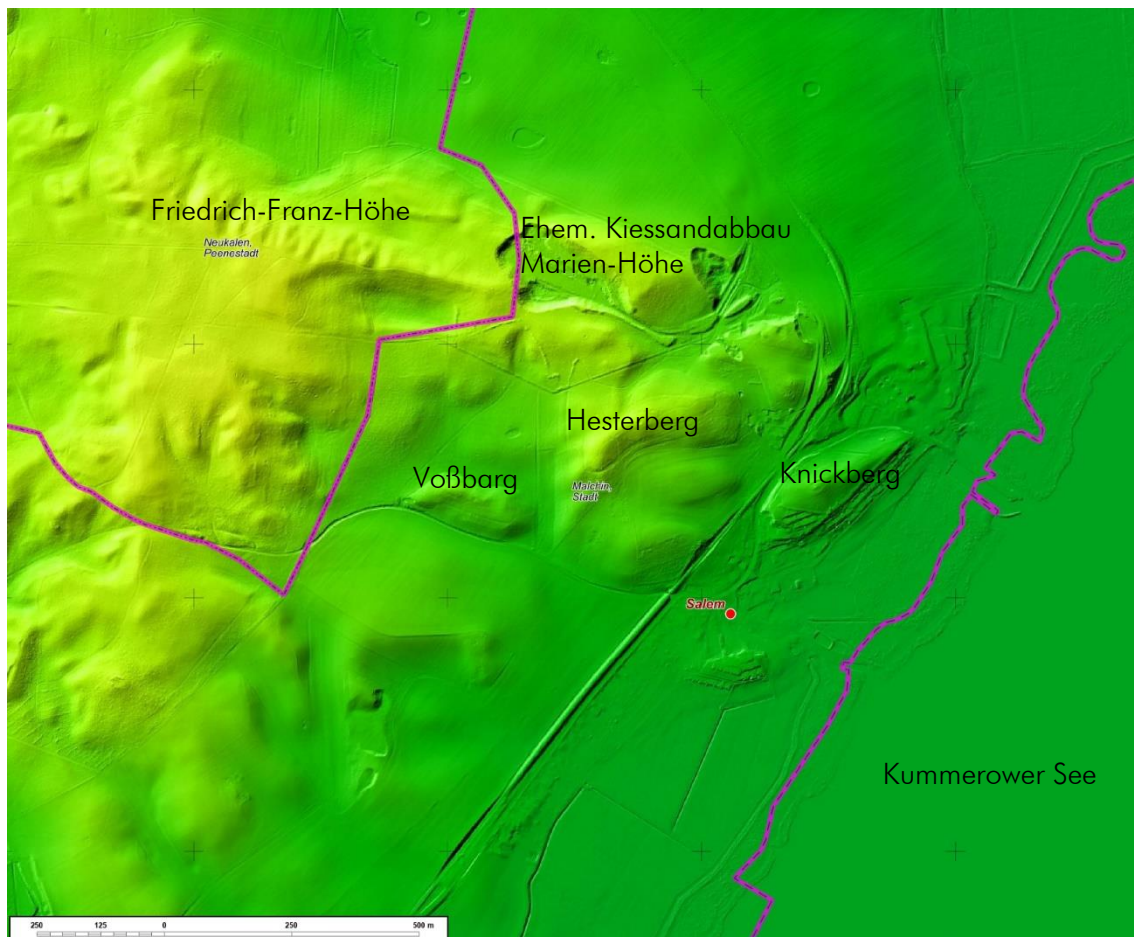


Abbildung 2: Auszug aus der Reliefkarte MV. Der Knickberg zeichnet sich hier deutlich als Vollform am Rande der Endmoräne ab. Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2023.

Ebenfalls in Abbildung 2 deutlich erkennbar ist der durch die zweireihige Bungalow-Bebauung noch zu DDR-Zeiten entstandene Eingriff in den Südosthang des Knickbergs (Zweistufige Terrassierung). Auch das nordöstlich an den Knickberg angrenzende, entsprechend geplante Gelände des Kolping Ferienlandes Salem zeichnet sich bereits in dieser Abbildung deutlich ab.

Anhand dieser Reliefkarte wird plausibel, warum der Knickberg anno 1995 trotz innerörtlicher bzw. ortsrandnaher Lage dem Landschaftsschutzgebiet zugeordnet wurde (Abb. 3); als durchaus prägende Vollform, die zwischen Endmoräne und Kummerower See vermittelt, ist der Knickberg durchaus grundsätzlich ein charakteristisches Merkmal der Mecklenburgischen Schweiz.

Deutlich wird dies beispielsweise auch anhand der Wertigkeiten der Landschaftsbildeinheiten in MV: Abbildung 4 zeigt einen entsprechenden Ausschnitt und offenbart, dass die gesamte Ortslage Salem innerhalb eines Landschaftsbildraumes der höchsten Kategorie „Sehr hoch“ liegt.

Bei Hinzuziehung der Landschaftsbildpotenzialkarte des Landes MV ergibt sich allerdings der Sachverhalt, dass der Knickberg – anders als die westlich hiervon auf bis zu 97,5 m HN aufragende Endmoräne – nicht als „Landschaftsbildprägender Höhenzug“ dargestellt ist – allein ein markantes Bodendenkmal ist auf der Südwestkuppe des Knickbergs eingetragen. Erkennbar ist jedoch auch, dass die diesbezügliche Potenzialanalyse maßstabsbedingt generalisiert durchgeführt wurde und die Karte insofern auch offensichtliche Fehler enthält: Innerhalb der bebauten Ortslage Salem ist unmittelbar südwestlich des Knickbergs ein landschaftsbildprägender Wald/Forst/Feldgehölz (Abb. 5, dunkelgrün) eingetragen, der an dieser Stelle nicht existent ist. Als ebenfalls landschaftsbildprägend ist hiernach aber die Trasse der ehemaligen Bahn (heute: Naturpark-Draisine Dargun – Salem) gekennzeichnet.



Abbildung 3: Der Knickberg (Bildmitte) ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Kartengrundlage: GeoPortal MV 2023.

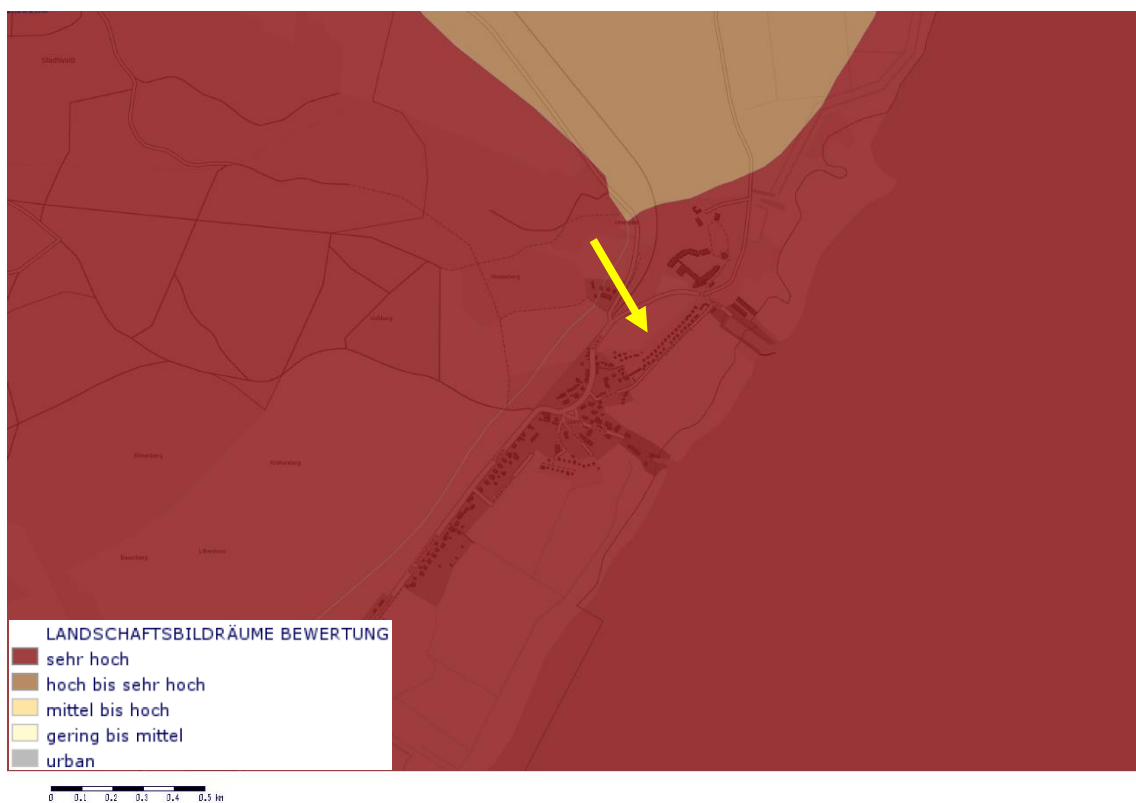


Abbildung 4: Kartenauszug Bewertung Landschaftsbildräume MV mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2023.



Abbildung 5: Für das Landschaftsbild maßgebliche Elemente im Umfeld des Knickbergs (Pfeil) laut Karte „Landschaftsbildpotenzial“ des Landes MV. Erläuterungen im Text. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2023.

Die gesamte Ortslage Salem einschließlich Knickberg liegt indes außerhalb der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume (Abb. 6).



Abbildung 6: Kernbereiche landschaftlicher Freiräume, bewertet nach Funktion (links) und Größe (rechts), im Umfeld des Knickbergs (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2023.

Eigenwirkung der Fläche



Abbildung 7: Blick vom Anleger Kummerow über den Kummerower See in Richtung Salemer Knickberg (mit weiß gestrichelter Linie angedeutet). Die Abbildung verdeutlicht einerseits die vorprägende Wirkung der doppelten Bungalowreihe am Fuße des Knickbergs und die Höhenverhältnisse zur perspektivisch dahinter liegenden, bewaldeten Endmoräne. Foto: SLF 16.09.2022.

Abbildung 7 verdeutlicht die Höhenverhältnisse zwischen dem rund 20 m hohen Knickberg und der westlich hiervon bis auf 97,5 m HN aufragenden Endmoräne. Vom gegenüberliegenden Ufer des Kummerower Sees ist der Knickberg insofern vor dem dominierenden Hintergrund der bewaldeten Endmoräne nicht als eigenständige Vollform erkennbar. Optisch dominant sind selbst aus größerer Entfernung die Gebäude der doppelten Bungalowreihe am Fuße des Knickbergs.

Dieser Eindruck ergibt sich auch aus dem Salemer Hafen (Abb. 8), wengleich aus dieser Perspektive der Knickberg als eigenständige Vollform erkennbar ist. Prägend ist hierbei die „hinter“ der Bungalowreihe existente, dichte und hochwachsende Feldhecke mit Überhängen, die aus dieser Richtung allerdings auch die eigentliche Kuppe des Knickbergs verdecken.

Abbildung 9 verdeutlicht das Aussehen dieser Kuppe: Ein dichtes, langgezogenes Laubgebüsch bedeckt den Großteil der Kuppe und liegt inmitten des extensiv gepflegten Grünlandes, welches die Flanken des Hügels einnimmt (vgl. hierzu auch Abb. 12).

Abbildung 10 und 11 vermittelt einen Eindruck von der Weitsicht, die sich ausgehend von der Kuppe des Knickbergs ergibt. Eine Wegführung zu einer im südwestlichen Kuppenbereich vorhandenen Sitzbank gibt es allerdings nicht.



Abbildung 8: Blick aus dem Salemer Hafen zum Knickberg. Auch hier wird der erhebliche optische Einfluss der doppelten Bungalowreihe deutlich. Foto: SLF 16.09.2022.



Abbildung 9: Blick entlang der Südostflanke des Knickbergs. Die dichte Feldhecke am linken Bildrand bildet eine klare Zäsur zwischen dem oberen, naturnah wirkenden und extensiv gepflegten Hangbereich des Knickbergs und dessen von einer zweireihigen Bungalowsiedlung belegten, seeseitigen Hangfuß. Foto: SLF 16.09.2022.



Abbildung 10: Auf der Südwestkuppe des Knickbergs befindet sich eine Bank, die weitreichende Ausblicke über den Kummerower See und z.B. bis nach Malchin (Bildhorizont rechts) zulässt. Foto: SLF 16.09.2022.



Abbildung 11: Auch der gehölzfreie Nordosthang des Knickbergs bietet Weitblicke über den gesamten Kummerower See. Foto: SLF 16.09.2022.

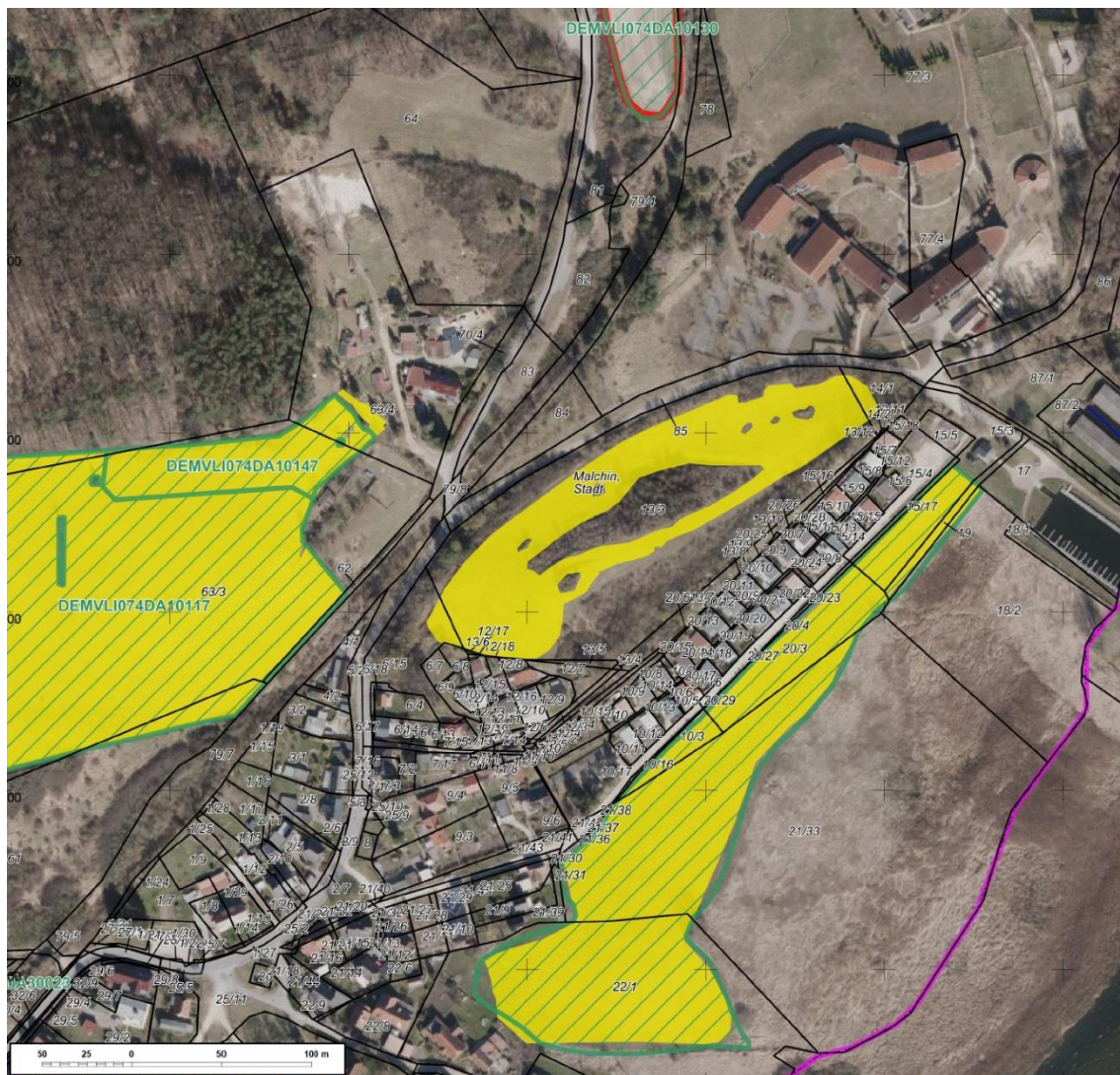


Abbildung 12: Das Feldblockkataster MV zeigt auf, dass die gehölzfreien Grünland-Flächen des Knickbergs extensiv gepflegt werden, aber keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen (kein Feldblock).

Die extensive Pflege der Grünlandflächen ist offenbar auf § 4 der 1997 in Kraft getretenen Verordnung zum Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ zurückzuführen, da eine landwirtschaftliche Nutzung des Grünland nicht gegeben ist – die Fläche ist nicht Gegenstand eines landwirtschaftlich genutzten Feldblocks, sondern eine reine Pflegefläche (Abb. 12).

Der Knickberg und die gesamte Ortslage Salem liegen innerhalb des vorgenannten Naturparks (Abb. 13). Neben der besonderen Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr ist der Zweck des Naturparks auch über den Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und der Entwicklung einer historischen Kulturlandschaft mit reicher Naturlandschaft gewidmet. Gleichwohl spielt dabei das Zusammenspiel zwischen Förderung der tourismusnahen Infrastruktur und der Entwicklung von Gemeinden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten eine wesentliche Rolle.

Naturschutzrechtliche Bestimmung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, die innerhalb des Naturparks liegen, bleiben allerdings von den Regelungen zum Naturpark unberührt.



Abbildung 13: Der Knickberg (Pfeil) liegt, wie die gesamte Ortslage Salem, innerhalb des 1997 ausgewiesenen Naturparks „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des oben skizzierten Verhältnisses zwischen städtebaulicher Entwicklung der Gemeinde, den Zielen des Naturparks und den Regelungen des LSG seien nachfolgend die hierfür maßgeblichen §§ 3 – 5 der Naturparkverordnung zitiert:

„§ 3 Zweck des Naturparks

Zweck des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" ist die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfaßt gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Naturschutzgebiete. Die Festsetzung des Naturparks dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und der Entwicklung einer historischen Kulturlandschaft mit reicher Naturlandschaft. Zur Erreichung dieser Ziele sollen

- die Nutzungsformen der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, des Fremdenverkehrs sowie des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft im Naturpark so gestaltet werden, daß die Belastung der Landschaft gering gehalten, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert und die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft bewahrt,
- die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt bewahrt und verbessert,
- Natur und Landschaft für den Tourismus und die Erholung erhalten und entwickelt,
- die tourismusnahe Infrastruktur gefördert und die Gemeinden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten entwickelt werden.

§ 4 Maßnahmen

Zur Erreichung und Umsetzung der in § 3 genannten Ziele sollen:

1. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Bewahrung und Förderung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft geplant und durchgeführt,

2. die Naturschutzgebiete, die vom Aussterben bedrohten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume vorsorgend überwacht und betreut,
3. Naturerlebnisräume erschlossen,
4. landschaftsverträgliche aktive Erholungsformen wie das Wandern, Radfahren und das Reiten auf ausgewiesenen Wegen gefördert,
5. Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sowie der Umwelterziehung und Umweltbildung durchgeführt und
6. Mittel aus Förderprogrammen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zur Pflege und Entwicklung des Gebietes eingeworben werden.

§ 5 Schutzbestimmungen

Diese Verordnung läßt Verordnungen zur Festsetzung von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten sowie weitere naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen unberührt.“

4. Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Altlandkreis Demmin)

4.1. Definition des Gebietscharakter und des besonderen Schutzzwecks

Das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Schweiz und Kummerower See“ weist eine Größe von ca. 28.850 ha auf. § 3 der Verordnung definiert den Gebietscharakter und den besonderen Schutzzweck folgendermaßen:

„(1) Das Landschaftsschutzgebiet wird festgesetzt:

1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der **Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes** oder **Nutzungsfähigkeit der Naturgüter**,
2. wegen der **Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes** und
3. wegen seiner Bedeutung für die **Erholung**.

(2) Insbesondere soll dabei erreicht werden:

1. das weitgehend **wenig zersiedelte Gebiet** vor einer willkürlichen und vor allem **landschaftsfremden Bebauung** zu bewahren und die **kulturell wertvollen Bauwerke** sowie die ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale als **Elemente der Landschaft** und als **touristisches Potential** zu erhalten,
2. die vielfältigen **natürlichen Landschaftselemente in ihrer Gesamtheit** und mit allen Bestandteilen und Erscheinungsformen, wie zum Beispiel **Einzelbäumen, Hecken, Gehölzgruppen, Wäldern, Mooren, Ufersäumen, Söllen, Bächen und Quellen**, in ihrer **vernetzten Struktur** zu sichern und zu entwickeln und den **freilebenden Tieren und Pflanzen** langfristig die **Lebensräume** zu erhalten,
3. die Bereiche der Schutzzone I (Kernzone), das heißt die **Uferröhrichte, Feuchtgebiete und Bachtäler, die Wälder, Moore, Sölle und die extensiv genutzten Wiesen und Weiden der Peeneniederung** sowie die Trockenrasen auf Kuppen und Hängen des **Ostufers des Kummerower Sees** als Orte vielfältiger und wertvoller Biotopstrukturen wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensstätte für zum Teil gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln.“

4.2. Gebietscharakteristik vor Ort

In Kapitel 3 ist die Charakteristik des Gebietes „Knickberg“ bereits ausführlich in Wort und Bild erläutert. Abb. 14 zeigt ergänzend die Lage von Salem am Ostrand der Endmoräne des Mecklenburgischen Hauptvorstoßes in der Weichseleiszeit.

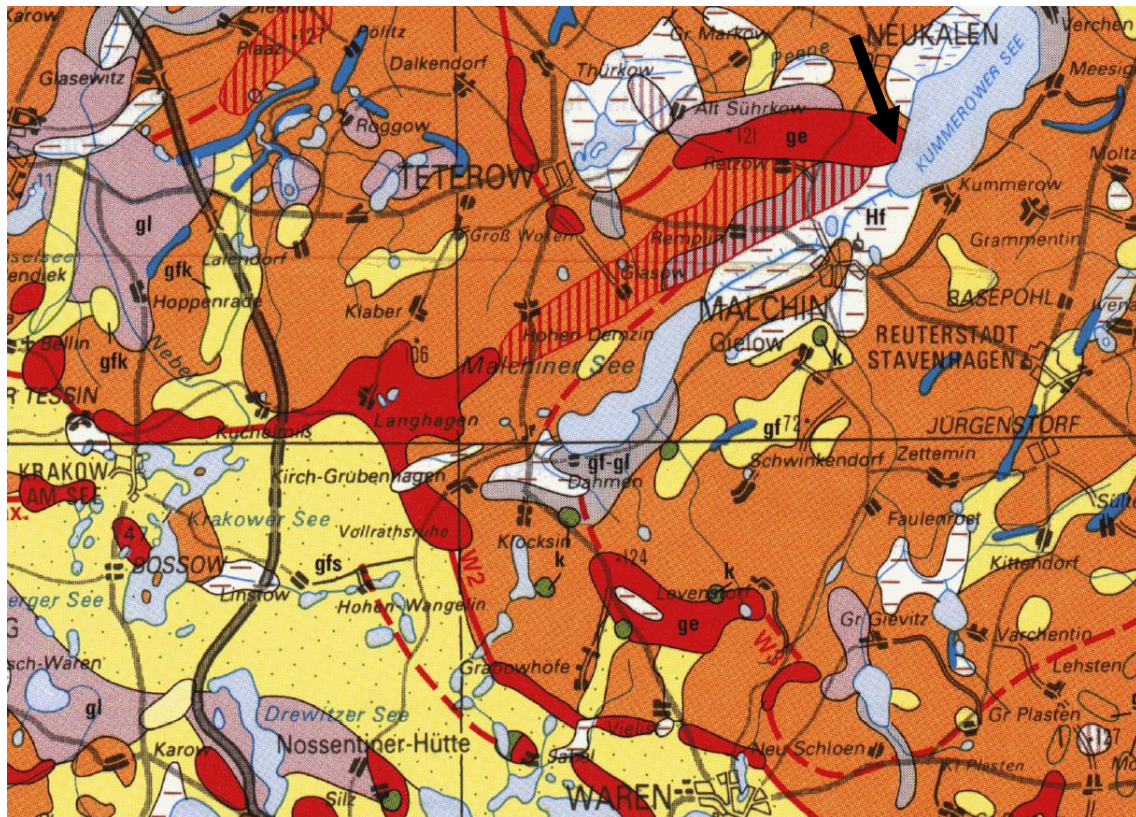


Abbildung 14: Lage des Salemer Knickbergs (Pfeil) am Ostrand der Endmoräne des Mecklenburgischen Hauptvorstoßes in der Weichseleiszeit (Randlage W3). Quelle: Karte Geologische Oberfläche MV.

Die Ausblicke von der Kuppe des Knickbergs vermitteln vor Ort anschaulich die aus Abbildung 14 hervorgehenden, (nach-)eiszeitlichen und geologischen Zusammenhänge. Es bestehen aus fachlicher Sicht insofern keine Zweifel daran, dass der Knickberg selbst ein charakteristisches Element des LSG darstellt und er zudem weite Ausblicke in die ebenfalls charakteristische Endmoräne und auf den Kummerower See zulässt.

Gleichwohl sind diese immer auch vordergründig geprägt von anthropogenen Einflüssen, hier: Wohnbebauung Ortslage und Kolping Ferienland Salem (Abb. 15 – 17) sowie den Hafen (Abb. 8 und 11). Einzig der Blick nach Osten auf den Kummerower See geht über die dichte Feldhecke hinweg – die Feldhecke verhindert hier wirksam die Sichtbarkeit der unmittelbar am Fuße des Südosthangs befindliche, doppelte Bungalowreihe (Abb. 18).

Vom Fuße des Südosthanges wird der Blick auf den Knickberg vom Gebäudebestand dominiert (Abb. 19), auch wird aus dieser Perspektive der Blick auf die dahinter liegende Endmoräne durch die Feldhecke des Knickbergs verdeckt.

Die Naturnähe, die sich abseits der Siedlungen insbesondere in Bereichen der Endmoräne bieten, ist hier insofern überwiegend nicht oder nur eingeschränkt gegeben. Die hier vorhandene Geräuschkulisse wird insbesondere im Sommer von siedlungstypischen, d.h. anthropogenen Quellen geprägt und mindern mitunter ebenfalls das (hier innerörtliche) Erholungspotenzial.



Abbildung 15: Ausblick nach Südwesten über die Ortslage Salem. Foto: SLF 16.09.2022.



Abbildung 16: Ausblick nach Westen vom Knickberg in Richtung der bewaldeten Endmoräne; auch hier wird die innerörtliche Lage des Knickbergs anhand der Wohnbebauung deutlich. Foto: SLF 16.09.2022.



Abbildung 17: Blick nach Nord-Ost über das Ferienland Kolping hinweg auf den Kummerower See. Foto: SLF 16.09.2022.



Abbildung 18: Blick nach Osten über die Feldhecke hinweg auf den Kummerower See. Die Feldhecke verhindert den Blick auf die am Südosthang befindliche doppelte Bungalowreihe. Foto: SLF 16.09.2022.



Abbildung 19: Doppelte Bungalowreihe, Ende Hafenseite. Foto: SLF 16.09.2022.



Abbildung 20: Doppelte Bungalowreihe, Beginn Ortsseite. Foto: SLF 16.09.2022.

5. Wirkungen des Vorhabens

5.1. Baubedingte Wirkungen

Sofern im Bereich des Knickbergs eine Wohnnutzung realisiert werden sollte, käme es im Zuge der Neuerrichtung von Wohngebäuden zu Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen und Abgasen durch Baufahrzeuge. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich eng begrenzt und würden im Übrigen – anders als in der freien Landschaft – nicht erheblich vom siedlungstypischen Umgebungslärm abweichen.

5.2. Betriebs-/Anlagebedingte Wirkungen

Sofern im Bereich des Knickbergs eine *klassische Wohnnutzung mit konventionellen Wohngebäuden* realisiert werden sollte, wäre eine (weitgehende) Erhaltung der aktuell auf dem Knickberg vorhandenen Biotopstruktur kaum möglich. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung im Biotopkataster MV (Abb. 21) einer weitreichenden Korrektur bedarf. Auf Grundlage der am 16.09.2022 durchgeführten Ersterfassung des Standortes zeichnet sich (vorbehaltlich einer systematischen Erfassung der Biotoptypen) die in Abbildung 22 gezeigte Kulisse geschützter Biotope ab, hier Biotope der Obergruppen BL (Gebüsche), BF (Feldgehölze) und BH (Feldhecken); trotz Siedlungs(rand)lage sind die vor Ort vorhandenen Gehölze gem. Biotopkartieranleitung MV 2013 der freien Landschaft zuzuordnen – die Funktion der freien Landschaft übernimmt hierbei gem. Definition der Biotopkartieranleitung MV 2013 der Knickberg selbst. Keinesfalls erfüllen die Gehölze die Kriterien zur Einstufung als Siedlungsgebüsch/-hecke (Obergruppe PH) bzw. Gehölzfläche des Siedlungsbereiches (Obergruppe PW).

Sollte hierbei ein teilweiser oder vollständiger Verlust zu verzeichnen sein, bedürfte es der Zulassung einer Ausnahme vom Biotopschutz im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 1 NatSchAG MV mit einem entsprechend hohen Bedarf zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang.

Die (weitgehende) Beseitigung der Gehölze würde darüber hinaus *im Zusammenhang mit einer konventionellen Bebauung* infolge der exponierten Lage im Sinne von § 4 Abs. 1 LSDG-VO sowohl zur Änderung des Gebietscharakters des LSG führen, als auch dem besonderen Schutzzweck (hier: § 3 Abs. 2 Nr. 2 LSG-VO) zuwiderzulaufen.

5.3. Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung

Zur weitestgehenden Vermeidung der in Kap. 5.2. genannten betriebs-/anlagebedingten Wirkungen, die zum weitreichenden Verlust geschützter Biotope und infolge dessen auch zur erheblichen Beeinträchtigung des LSG führen würden, besteht eine grundsätzliche Umsetzbarkeit einer räumlichen städtebaulichen Erweiterung der Wohnnutzung Salems auf den Bereich des Knickbergs *in Verbindung mit einer (weitestgehenden) Vereinbarkeit mit den besonderen Schutzzwecken des LSG und des Biotopschutzes* nur dann, wenn hierdurch der Gebietscharakter nicht verändert und die (weitgehende) Erhaltung der für den Gebietsschutz maßgeblichen Biotope (hier: Gehölze) gewährleistet bleiben können.

Die insofern zunächst einander widersprechenden Interessen des Städtebaus und des Gebiets- und Biotopschutzes können daher nur zusammengeführt werden, wenn die städtebauliche Umsetzung in unkonventioneller Art und Weise erfolgt. Vorgesehen ist unter Beachtung dessen insbesondere, die Wohnbebauung nicht *auf dem Knickberg* zu errichten, sondern diese unter (weitestgehender) Erhaltung oder Wiederherstellung der Biotopstruktur an Ort und Stelle *in den Knickberg* zu integrieren, vgl. Anlage 1 und 2.

Entscheidend wäre bei einer solchen Lösung, dass es sich hierbei um ein Projekt handelt, das in Bezug auf eine städtebauliche Entwicklung innerhalb des LSG einen neuen Maßstab setzen könnte: Es entstünde ein Musterbeispiel für ein vorrangig ökologisch ausgerichtetes Wohnprojekt, dessen Vorbildfunktion grundsätzlich auf andere städtebauliche

Entwicklungsbereiche im LSG übertragen werden könnte – unabhängig davon, ob die betreffenden Flächen eine ähnliche landschaftsbildwirksame und ökologische Qualität haben oder nicht. Das Projekt würde im Übrigen im Sinne von § 3 Abs. 4 letzter Spiegelstrich der Naturparkverordnung „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ in dann besonderem Maße dazu beitragen, die (vorbildliche) Entwicklung der Gemeinde Salem als (besonders) attraktive Lebens- und Arbeitsstätte zu fördern. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es angesichts der allseitig unmittelbar an die Ortslage heranreichenden LSG-Grenzen für eine städtebauliche Entwicklung der Ortslage Salem unumgänglich ist, LSG-Flächen zu beanspruchen.

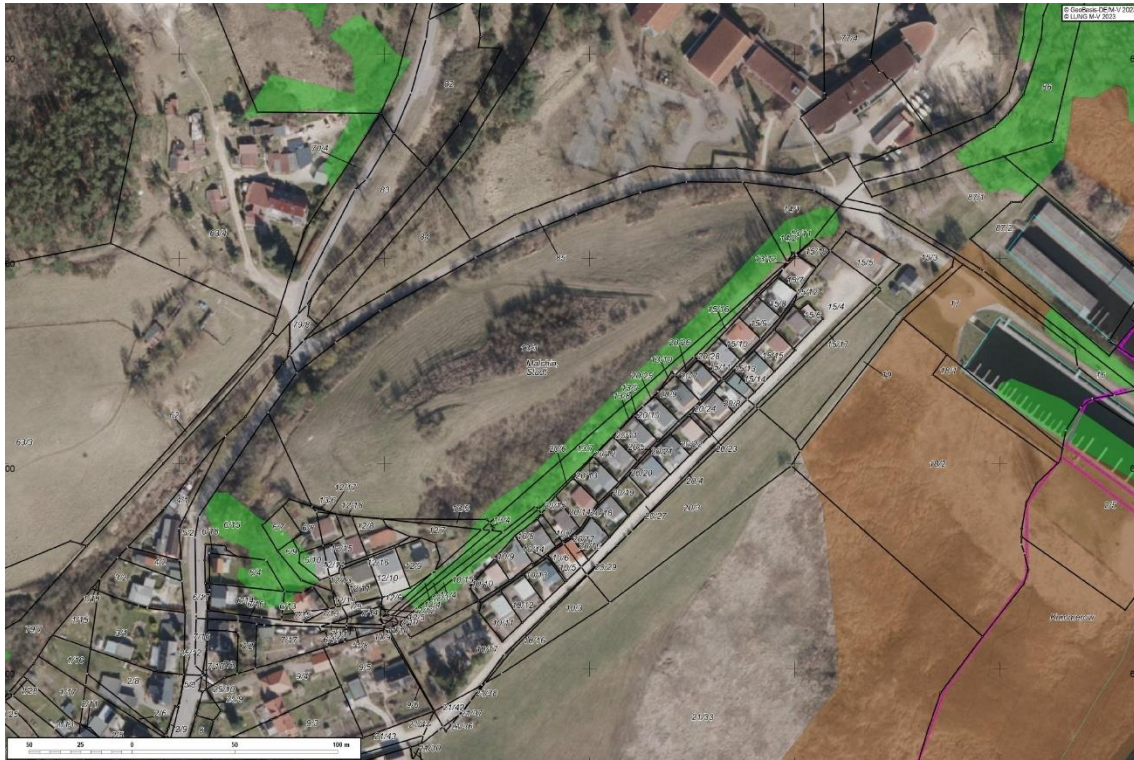


Abbildung 21: Gesetzlich geschützte Biotopkategorie laut Biotopkataster MV. Quelle: GeoPortal MV 2023.



Abbildung 22: Auf Grundlage der Ersterfassung am 16.09.2022 sich abzeichnende Kulisse der tatsächlich gesetzlich geschützten Biotope (grün gestrichelt umrandet) auf dem Flurstück 13/3 der Flur 1 Gemarkung Salem.

6. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet

Es gilt festzustellen, ob das geplante Vorhaben zu erwartbaren Beeinträchtigungen der Verordnung lt. § 3 zum LSG „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ führt. Es gilt demnach unter Anwendung von § 26 BNatSchG zu prüfen, ob die innerhalb des betreffenden Landschaftsschutzgebietes liegende „Handlung“ geeignet ist,

- a.) den **Gebietscharakter** zu verändern
- oder
- b.) dem **besonderen Schutzzweck** zuwiderzulaufen.

Wie in Kap. 3 und 4 erläutert, weist die betreffende Fläche zweifelsfrei für das Landschaftsschutzgebiet charakteristischen Merkmale auf, vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LSG-VO (Kap. 4.1). Kap. 5.2. leitet daraus ab, dass eine **Umsetzbarkeit der Wohnnutzungserweiterung** im Ortsteil Salem bei Beanspruchung des Knickbergs grundsätzlich **nur dann möglich ist**, wenn diese **unkonventionell unter (weitestgehender) Beibehaltung des Gebietscharakters und der vorhandenen Biotopstruktur** realisiert wird.

Ungeachtet dessen führte die vorgesehene Wohnbebauung auf der betreffenden, allseitig von Gebäudebestand umgebenen Fläche zu keiner **zusätzlichen Zersiedelung des Gebiets**. Die Planung würde zu einem Lückenschluss der Wohn- und Ferienbebauung des Ortsteils Salem führen. Das alternative Inbetrachtziehen anderer Flächen zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles würde zwangsläufig ebenfalls zu LSG-Verlusten, dabei aber zusätzlich zwingend zu einer erheblichen räumlichen Erweiterung der Siedlung führen – die Vermeidung des Zersiedelungsaspektes wäre insofern nur bei Beanspruchung des Knickbergs gegeben.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. Nutzungsfähigkeit der Naturgüter würde im Falle einer unkonventionellen Bauweise in den Hang hinein dann nicht erheblich beeinträchtigt, wenn eine ausreichend mächtige Bodenschicht zwecks Erhaltung der vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölze und Extensivgrünland) belassen würde. Es bestünde zudem die Möglichkeit, ergänzende – auch bei entsprechend ökologischer Herangehensweise

erforderlicher – Kompensationsmaßnahmen vorrangig innerhalb des LSG zu realisieren, um vorzugsweise im räumlich-funktionalen Zusammenhang sowohl die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als auch die Wertigkeit des Gebietscharakters zu erhöhen.

Bei entsprechender Bauweise käme es demnach im Sinne der LSG-Verordnung nicht zu einem erheblichen **Natur- und Landschaftsverbrauch**, wenngleich mit einer Umsetzung der Planinhalte zweifelsfrei ein kompensationspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entstünde.

Eine **landschaftsfremde Bebauung** wäre dann nicht gegeben, wenn diese vordergründig nicht sichtbar wäre. Diesem Ansatz folgend, sieht das Konzept eine im Knickberg integrierte Bauweise vor.

Von einer **willkürlichen Bebauung** wäre, wie zuvor bereits dargestellt, keinesfalls auszugehen, weil – anders als die ebenfalls im LSG liegenden Randbereiche des Ortsteils Salem – der Knickberg allseitig von vorhandener Bebauung umgeben ist und mit dessen Inanspruchnahme keine räumliche Erweiterung der Siedlungsfläche stattfände.

Die Integration der Wohngebäude in den Knickberg unter (weitestgehender) Erhaltung der vorhandenen Biotopstruktur würde eine **Beunruhigung der Landschaft** und einen **Eigenartverlust des Landschaftsbildes** vermeiden.

Die Realisierung des Vorhabens stünde darüber hinaus im Falle einer oben genannten Bauweise infolge Erhaltung des Gebietscharakters weder einer landschaftsorientierten und naturverträglichen Erholung entgegen, noch würde es das **touristische Potenzial** der Umgebung einschränken. Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das betreffende Flurstück nicht in öffentlichem, sondern privatem Eigentum ist und demzufolge derzeit streng genommen nicht öffentlich zugänglich ist.

Es ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Planung eine für das LSG durch aus charakteristische Fläche beansprucht, dabei auch in unvermeidbarer Weise zu Eingriffen in Natur und Landschaft führt, die sich allerdings durch unkonventionelle Bauweise und städtebaulicher Konzeption sowie weitgehender Erhaltung des Gebietscharakter durch Schonung der Biotopstruktur soweit abmildern lassen, dass eine grundsätzliche Vereinbarkeit sowohl mit den Inhalten der LSG-Verordnung, als auch der Naturpark-Verordnung hergestellt werden kann.

Zur Klarstellung dieses ungewöhnlichen städtebaulichen Ansatzes sollte daher bewusst keine LSG-Herauslösung des Plangebietes (vgl. Kap. 7).

7. Befreiung, Ausnahme, LSG-Herauslösung

7.1. Einleitung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des LSG „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“.

§ 4 Absatz 1 LSG-VO definiert die im LSG verbotenen Handlungen folgendermaßen:

„(1) Im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ sind unter Beachtung des § 1 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458), alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck des § 3 zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt nachteilig beeinflussen, das Landschaftsbild verunstalten oder den Erholungswert und den Naturgenuß beeinträchtigen.

(2) Verboten ist es, vorbehaltlich der §§ 5, 6 und 7, insbesondere:

1. bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518, 635) bedürfen, zu

errichten, zu erweitern oder wesentlich zu ändern. Dieses gilt nicht für bauliche Anlagen und Einrichtungen, die bereits vor dem Inkrafttreten der oben genannten Verordnung vorhanden waren, sofern es sich um genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, (...)“

Bestehen Anhaltspunkte, dass eine Handlung einerseits grundsätzlich den in der LSG-VO aufgeführten Verboten zuzuordnen ist, in der Folge andererseits jedoch diese gerade nicht zu einer Beeinträchtigung des LSG hinsichtlich seines Gebietscharakters und besonderen Schutzzweckes führt, so besteht die Möglichkeit, formalrechtlich eine Ausnahme oder Befreiung zu erteilen.

Ist dies nicht möglich oder erwünscht, besteht zur Zulassung einer entsprechenden Handlung auch die Möglichkeit, den betreffenden Bereich aus dem LSG heraus zu lösen. Dieser Vorgang erfordert die Durchführung eines öffentlichen Änderungsverfahrens durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

Nachfolgend wird geprüft, ob bzw. welche Maßnahmen im oben aufgeführten Sinne zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind.

7.2. Ausnahme und Befreiung

Das vorliegende Dokument leitet ausführlich her, dass die Umsetzung des im Anhang befindlichen Wohnkonzeptes nicht im Sinne von § 4 Abs. 1 LSDG-VO geeignet ist,

a.) den **Gebietscharakter** zu verändern

oder

b.) dem **besonderen Schutzzweck** zuwiderzulaufen.

Sollte seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde dieser Argumentation und Begründung gefolgt werden, entfielen streng genommen der Bedarf, gem. § 6 der LSG-VO eine Ausnahme bzw. gem. § 7 der LSG-VO eine Befreiung zuzulassen.

Vorsorglich jedoch kann die oben aufgeführte Begründung auch als Grundlage für die Zulassung einer Ausnahme im Sinne von § 6 der LSG-VO verwendet werden:

„§ 6 Ausnahmen

*Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten des § 4 zulassen, wenn **nachteilige Wirkungen**, insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes (§ 3), **nicht zu erwarten sind oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen vermieden** werden können.“*

Kapitel 6 zeigt auf, dass die Errichtung und Nutzung des betreffenden Areals dann keine nachteiligen Wirkungen verursacht, wenn von einer konventionellen, d.h. mit dem Gebietscharakter und dem besonderen Schutzzweck nicht zu vereinbarenden Bebauung abgesehen und statt dessen der im Anhang skizzierte planerische Ansatz umgesetzt wird.

Alternativ könnte auch die Zulassung einer Befreiung im Sinne von § 7 der LSG-VO geprüft werden:

„§ 7 Befreiungen

(1) Von den Verboten des § 4 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

1. die Durchführung der Vorschrift **im Einzelfall**

a) zu einer **nicht beabsichtigten Härte** führen würde **und die Abweichung mit dem Schutzzweck (§ 3) zu vereinbaren ist oder**

b) zu einer **nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft** führen würde oder

2. **überwiegende Gründe des Gemeinwohls** die Befreiung erfordern.

(2) Zuständig für die Erteilung der Befreiung ist die untere Naturschutzbehörde.“

Das Vorhaben wäre hierbei allenfalls den Regelungen von § 7 Abs. 1 Nr. 1a.) der LSG-VO zuzuordnen; die Regelungen von § 7 Abs. 1 b.) und Abs. 2 der LSG-VO sind hier dagegen nicht einschlägig und somit auch nicht anwendbar.

Aus fachlicher Sicht wäre, wie vorab in Kap. 6 begründet, eine Ausnahme einer Herausnahme des Knickbergs aus dem LSG in jedem Falle vorzuziehen.

7.3. LSG-Herauslösung

Da die betreffende Fläche selbst, wie zuvor hergeleitet und begründet, sowohl aktuell, als auch nach Umsetzung des im Anhang skizzierten ökologischen Gestaltungskonzeptes wesentliche Merkmale des Landschaftsschutzgebietes im Sinne der hier maßgeblichen Rechtsbegriffe „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ und „besondere kulturhistorische Bedeutung der Landschaft“ (vgl. Kap. 2.2) aufweist, erscheint es folgerichtig, die LSG-Grenzen nicht dergestalt anzupassen, dass das Plangebiet zukünftig außerhalb des LSG liegt.

Es ist vielmehr festzuhalten, dass die Planung eine für das LSG durchaus charakteristische Fläche beansprucht, dabei auch in unvermeidbarer Weise zu Eingriffen in Natur und Landschaft führt, die sich allerdings durch die vorgesehene, unkonventionelle Bauweise und städtebauliche Konzeption sowie weitgehende Erhaltung des Gebietscharakters durch Schonung der Biotopstruktur soweit abmildern lassen, dass eine grundsätzliche Vereinbarkeit sowohl mit den Inhalten der LSG-Verordnung, als auch der Naturpark-Verordnung hergestellt werden kann.

Insofern liegt hier die Möglichkeit nahe, den betreffenden, aus städtebaulicher Sicht zu entwickelnden Bereich mit den Merkmalen des Landschaftsschutzgebiet *in Einklang* zu bringen und insofern auch ein nachahmenswertes Musterbeispiel zur *integrierten* Gemeindeentwicklung im Sinne von § 3 der Verordnung zum Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ umzusetzen.

Zielführend ist dies allerdings nur, wenn diesbezüglich zwischen allen hierbei maßgeblich beteiligten Behörden, der Gemeinde als Planungsträger und dem Vorhabenträger Konsens besteht.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Umsetzung eines städtebaulichen Projektes, welches sich – wie vorliegend – vorrangig den Belangen von Natur und Landschaft unterordnet (und nicht umgekehrt), einen neuen Maßstab setzt, der bei künftigen städtebaulichen Projekten innerhalb des LSG durchaus regelmäßig Anwendung finden kann und soll. Qualitativ hochwertige, weil vordergründig naturnah ausgerichtete städtebauliche Projekte dieser Art bilden einen neuen Standard, der insofern auch als Alleinstellungsmerkmal der Region Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See entwickelt und aktiv beworben werden kann. Zu guter Letzt würde damit insbesondere auch die Akzeptanz für den Naturschutz deutlich erhöht.

Rabenhorst, den 03.04.2023



Oliver Hellweg

8. Quellenangabe

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ – Landkreis Demmin vom 29. September 1995

9. Anlage

- Anlage 1: Herleitung zur Entwicklung eines Wohngebietes in Salem, ign architekten+ingenieure
- Anlage 2: Gestaltungskonzept Wohnsiedlung am Knickberg in Salem - ökologisch on top, ign architekten+ingenieure, Planskizze Maßstab 1:1.000 @ DIN A3