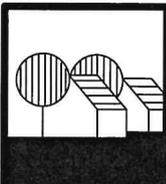
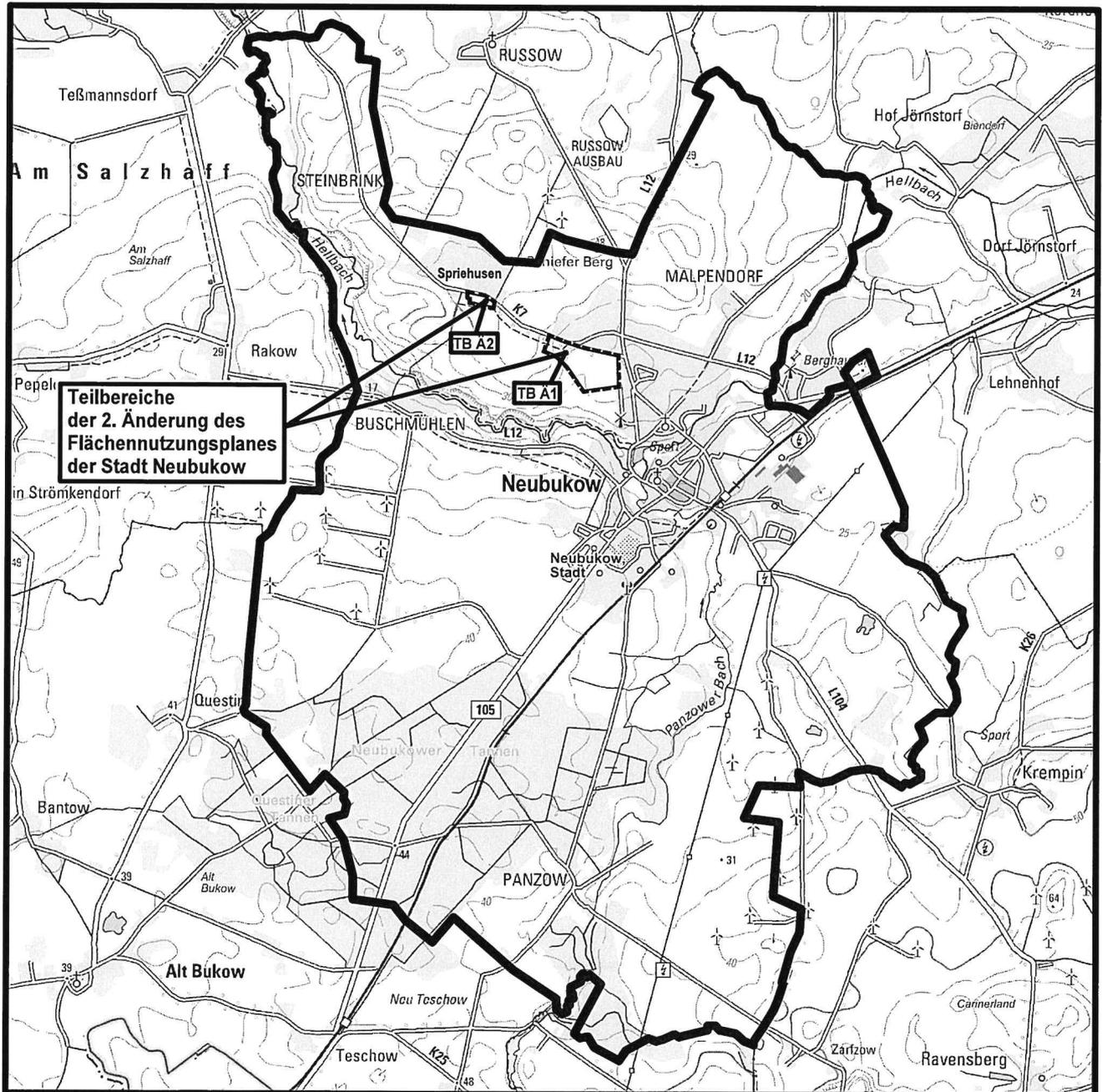


# 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT NEUBUKOW



**Planungsbüro Mahnel**

Rudolf-Bretscheld-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

## **Zusammenfassende Erklärung der Stadt Neubukow gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubukow**

---

### **Vorbemerkung**

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### **Anlass und Ziel der Planung**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich ausschließlich mit der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neubukow auseinander. Für die Stadt Neubukow besteht die Aufgabe, die planerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung und insbesondere für einheimische Familien zu schaffen. Die Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, stehen aufgrund von bestehenden Vorbelastungen und der Eigentumsverhältnisse kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung.

Die Planungsziele bestehen im Teilbereich TB Ä1 in der zeitnahen Bereitstellung von Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf in der Stadt Neubukow. Die Planungsziele im Teilbereich TB Ä2 bestehen in der Anpassung der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Spriehusen an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Belange der Siedlungsentwicklung der Stadt Neubukow und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden bestätigt.

### **Verfahrensablauf**

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat am 27.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.11.2017 bis zum 04.12.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.05.2018 die Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht und die bereits

vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 23.05.2018 bis einschließlich 29.06.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.05.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am 25.09.2018 im Rahmen der Abwägung behandelt. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes am 04.12.2018 beschlossen.

Die Genehmigung für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.02.2020 beim Landkreis Rostock beantragt und am 12.05.2020 ohne Nebenbestimmungen und mit Hinweisen erteilt. Die Hinweise wurden beachtet.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2a BauGB wurde der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigelegt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und die dabei ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen waren neben den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag. Im Ergebnis sind die im Folgenden beschriebenen wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Belange des Schutzgutes Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit werden wie folgt berücksichtigt. In Angrenzung an die bebaute Ortslage des Ortsteiles Spriehusen befinden sich bewirtschaftete, landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Schweinemastanlage. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen rücken nicht näher an die im Bestand zu berücksichtigende Schweinemastanlage heran als die bereits bestehende Bebauung. Die Planung führt somit nicht zur Entstehung möglicher Immissionskonflikte. Die Fläche des TB Ä1 hat ausreichend Abstand zu Anlagenstandorten i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes, sodass keine Beeinträchtigung zu befürchten ist. Die Fläche des TB Ä2 befindet sich außerhalb des einzuhaltenden Abstandes zu der vorhandenen Schweinemastanlage. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Eine Bodenversiegelung durch Überbauung der Ackerfläche führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts. Mit der Baugebietsentwicklung werden neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum mit neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entstehen. Wesentliche Beeinträchtigungen des angrenzenden

Waldes durch die Wohnbebauung sind nicht zu erwarten und sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren hinsichtlich des einzuhaltenden gesetzlichen Waldabstandes zu beurteilen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten betroffen. Die vorgenommene Prüfung im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ersetzt nicht die Prüfung des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Erhalt von landschaftlichen Freiräumen zum Hellbachtal wird nicht beeinträchtigt. Es bleiben weiterhin Freiflächen erhalten, die eine Erlebbarkeit des Naturraumes um das heutige Landschaftsschutzgebiet „Hellbach“ gewährleisten. Auswirkungen auf das LSG „Hellbach“ sind aufgrund der schlechten Zugänglichkeiten zum Hellbach durch die umliegende Vegetation unwahrscheinlich. Zusätzliche Spaziergänger aus dem geplanten und den zukünftigen Wohngebieten werden sich zum überwiegenden Teil auf bestehenden Wegen aufhalten und das LSG nicht beeinträchtigen. Erhebliche Auswirkungen sind somit ausgeschlossen.

Aufgrund der Entfernung der Änderungsbereiche zu dem internationalen Schutzgebiet SPA-Gebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401) sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke zu erwarten.

Durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden. Es besteht durch die landwirtschaftliche Nutzung eine Überformung des Bodens. Mit der Überplanung bereits anthropogen vorgeprägter Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch eine Überbauung als relativ gering bewertet werden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die künftigen Darstellungen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen ca. 11,10 ha Wohnbauflächen und ca. 0,18 ha Flächen für Versorgungsanlagen dar. Die Fläche für Versorgungsanlagen berücksichtigt bereits das zu errichtende Regenwasserrückhaltebecken.

Unter Berücksichtigung der lockeren Bebauung des angrenzenden Siedlungsbereiches kann diese Versiegelung auch im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung für diese Fläche angenommen werden.

Es erfolgt mit der Planung keine Inanspruchnahme von Flächen mit einer Wertzahl von 50 und größer, sodass die Zielsetzungen des LEP M-V beachtet werden.

Die Änderungsbereiche befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Teßmannsdorf, sodass sich erhöhte Anforderungen an das Schutzgut Wasser ergeben. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen im TB Ä1 ist auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht möglich. Eine entsprechende Flächenausweisung für eine Versorgungsfläche ist im Flächennutzungsplan erfolgt. Die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Wohnbaufläche trägt zu einer Erhöhung der Einleitmenge in die nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässer „Panzower Bach“ und „Hellbach“ bei. Bei Einhaltung der genehmigten Einleitmengen und Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wasserkörper zu erwarten, dem Verschlechterungsverbot wird Rechnung getragen.

Die Belange der Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Die grünordnerischen Festsetzungen in den aufzustellenden Bebauungsplänen werden zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutz Klima beitragen. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Die Küstennähe und die angrenzenden Waldflächen wirken sich positiv auf die klimatische Funktion des Standortes aus.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind geeignete Maßnahmen in den Bebauungsplänen vorzusehen. Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen. Es gehen keine bedeutenden landschaftlichen Elemente verloren.

Innerhalb der Änderungsbereich keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale vorhanden, sodass keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Konfliktpunkte, die zu einer negativen Bewertung der entsprechenden Schutzgüter führen könnten. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen die Auswirkungen des Vorhabens einander. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch festzusetzende Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden.

Die Realisierung und Umsetzung der Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes über verbindliche Bebauungspläne erfolgt abschnittsweise in Realisierungszeiträumen entsprechend dem Wohnbedarf der Bevölkerung der Stadt Neubukow und dient der Stärkung des Grundzentrums und des Wohnstandortes Neubukow.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen ein.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden 17 Stellungnahmen abgegeben. 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:

Der Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung bittet, die Wohnbauflächenentwicklung mit der Bevölkerungsentwicklung und dem Wohnungsbaubedarf zu begründen.

Der Landkreis Rostock, Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt und das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg weisen auf die Berücksichtigung der vorhandenen Schweinemastanlage im Ortsteil Spriehusen und auf mögliche Immissionsbelastungen hin.

Das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg weist auf die Betroffenheit von zwei nach WRRL berichtspflichtigen Gewässern und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen hin.

Das Forstamt Bad Doberan verweist hinsichtlich der betroffenen Waldbelange auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren und erteilt das Einvernehmen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Der Zweckverband Kühlung verweist auf eine gesicherte Erschließung und deren Ausformung im Bebauungsplanverfahren.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt. Mit den Entwurfsunterlagen wurden die Anregungen und Hinweise überwiegend berücksichtigt.

### Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf (Öffentliche Auslegung)

Von der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme befasst sich mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen guter Qualität (45 Bodenpunkte) und sieht eine geringere Flächeninanspruchnahme als geplant vor.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 21 Stellungnahmen abgegeben. 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt. Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Klarstellungen und Ergänzungen ergeben, die in den Planunterlagen entsprechend dem Ergebnis der Abwägung berücksichtigt wurden. Es handelt sich hierbei um Ergänzungen in der Begründung im Rahmen der Abschichtung zu Belangen des Artenschutzes, der

Waldbetroffenheit, des Immissionsschutzes und dem Verschlechterungsverbot der berichtspflichtigen Gewässer nach WRRL.

### Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Neubukow hat im Rahmen des Planverfahrens alternative Flächen und Standorte in der Stadt Neubukow untersucht. Bei den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich häufig um Flächen, auf die nicht zugegriffen werden kann, da Eigentümer ihre Flächen nicht veräußern wollen. Neben der fehlenden Flächenverfügbarkeit bestehen auf anderen Flächen Restriktionen durch Altlastenverdachte und anstehende Baugrundverhältnisse.

Die Stadt Neubukow hat auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes die Entwicklung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft. Die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich in südwestlicher Ortsrandlage der Stadt Neubukow. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächenverfügbarkeit ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- und mittelfristig nicht gegeben. Die Flächen werden weiterhin für den langfristigen Bedarf vorgehalten.

Die Flächen im Geltungsbereich des Änderungsbereiches TB Ä1 haben aufgrund ihrer Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes mit guter Anbindung an das Ortszentrum und der kurzfristigen Realisierbarkeit den Vorrang in ihrer Entwicklung erhalten. Der gewählte Standort entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bestehen bleibt. Die Fläche würde, sofern die Bewirtschaftung eingestellt würde, brach fallen und wäre der natürlichen Sukzession überlassen. Die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Neubukow und die Stärkung des Grundzentrums kann bei Nichtdurchführung der Planung nicht kurzfristig erreicht werden.

Neubukow, den 23.02.2021



Roland Dethloff  
Bürgermeister  
der Stadt Neubukow



Verfasser:  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)