

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT NEUBUKOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow

hier: Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des Wohnstandortes im nordwestlichen Teil der Stadt Neubukow geschaffen werden. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der von der Stadtvertretung der Stadt Neubukow in der Sitzung am 07.12.2021 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit

vom 08.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022

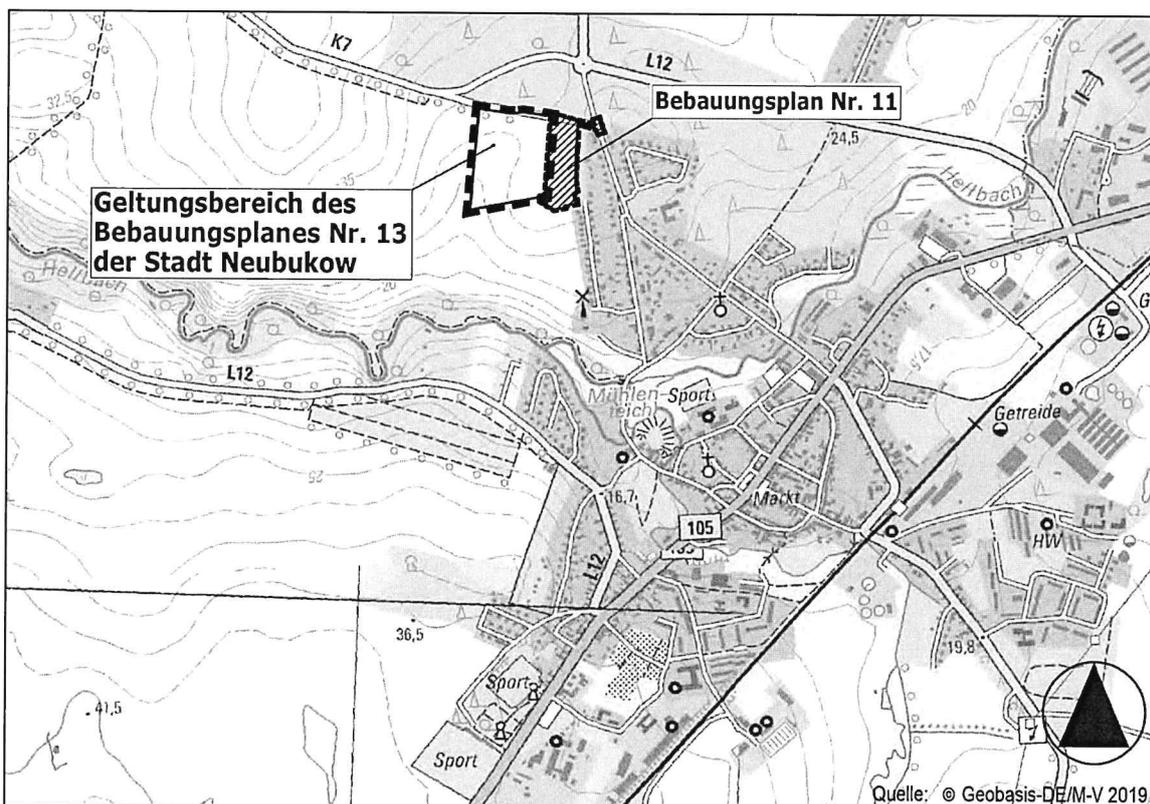
während folgender Zeiten:	Montag bis Freitag	09:00 – 12:00 Uhr
	Montag und Mittwoch	14:00 – 15:00 Uhr
	Dienstag	14:00 – 18:00 Uhr
	Donnerstag	14:00 – 17:00 Uhr

in der Stadt Neubukow, Bauamt, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Wirtschaftsweg nach Spriehusen mit angrenzendem Wald,
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



Aufgrund der COVID-19 Pandemie sind die jeweils aktuellen Anforderungen der Stadt Neubukow unbedingt einzuhalten.

Sollte aus Gründen der COVID-19-Pandemie die Stadtverwaltung für den Besucherverkehr geschlossen sein, wird der Dienstbetrieb in der Stadtverwaltung, Bauamt, Burchardstraße 1a, aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme der ausgelegten Planunterlagen trotz Einschränkungen im Dienstbetrieb möglich ist. Sie können die ausgelegten Planunterlagen am o.g. Ort innerhalb der angegebenen Zeiten nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung unter der Telefonnummer 038294/ 78256 oder nach Terminabstimmung per E-Mail unter schmuck-suchland@neubukow.de einsehen.

Während dieser Auslegungsfrist können die Planunterlagen und die umweltbezogenen Stellungnahmen/ Unterlagen und Fachgutachten eingesehen sowie Stellungnahmen hierzu abgegeben werden.

- Postanschrift der Stadt: Stadt Neubukow, Bauamt, Burchardstraße 1a in 18233 Neubukow
- E-Mail: schmuck-suchland@neubukow.de

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Stellungnahmen während der angegebenen Zeiten zur Niederschrift vorzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Neubukow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Zusätzlich sind der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse [https:// www.neubukow.de/bauleitplanung/](https://www.neubukow.de/bauleitplanung/) und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) zur Einsichtnahme für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Folgende umweltbezogene Unterlagen, Fachgutachten und Stellungnahmen sind verfügbar und liegen zur Einsichtnahme mit aus:

1. **Umweltbericht als Bestandteil der Begründung**
2. **Fachgutachten zum Bebauungsplan**

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Stand 12.11.2018.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 2. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Stand 14.02.2019.
- Ergebnisse analytische Untersuchung von Bodenproben Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck v. 24.01.2019.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow, Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 17. September 2021.

Die vorstehenden Unterlagen (Umweltbericht und Fachgutachten) enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:
Aussagen zur Flächeninanspruchnahme und Auswirkungen auf Freiraum- und Erholungsnutzungen, Aussagen zur Verkehrserschließung, zur baulichen Nutzung und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:
Aussagen zum vorhandenen Vegetationsbestand und Biotoptypen, Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Neubukow, Bestandserfassung und Bewertung der prioritären Arten (Brutvögel, Amphibien, Reptilien) und deren Lebensräume, Artenschutz und Maßnahmen zum Artenschutz, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und Bauzeitenregelungen, Baum- und Heckenanpflanzungen, Hinweise zum Baumschutz und Waldschutzabstand.

- Schutzgebiete und Schutzobjekte:
Aussagen zu Schutzgebieten und zum Landschaftsschutzgebiet „Hellbach“ und Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete.
- Schutzgut Fläche:
Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Flächenanteile für Versiegelungen und Freiflächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs.
- Schutzgut Boden:
Beschreibung der Bodenverhältnisse und -eigenschaften, Aussagen zur Bodenbeschaffenheit und -bewertung sowie zur Baugrundsichtung im Plangebiet, Aussagen, dass keine Kontaminierungen der Böden vorliegen, Aussagen zum Umfang künftiger Bodenversiegelungen und Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie damit verbundene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen, Hinweise zum Bodenschutz, Information über das Nichtvorhandensein von Altlasten.
- Schutzgut Wasser:
Beschreibung der Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse, Aussagen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Versickerungsfläche im Plangebiet und Nichtbetroffenheit des nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässers Hellbach, Hinweise zur Lage in der Trinkwasserschutzzone III A Teßmannsdorf, Hinweise zum Grundwasserschutz, Aussagen zu Minderungsmaßnahmen von nachteiligen Auswirkungen durch die Versiegelung von Flächen.
- Schutzgut Klima und Luft:
Beschreibung der Klimaverhältnisse, Auswirkungen auf das Lokalklima, Bedeutung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die positiven Auswirkungen auf die Luftqualität, Aussagen zu regenerativen Energien, Aussagen zu baubedingten zeitlich begrenzten Erhöhungen von Schadstoffemissionen.
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
Informationen zum Bodendenkmalschutz und Umgang bei evtl. Funden von Bodendenkmalen.
- Schutzgut Landschaftsbild:
Beschreibung des Schutzgutes, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut, Entgegenwirken einer Zersiedlung und Zerschneidung der Landschaft, Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild.
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:
Aussagen zur Wirkung der Bebauung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und das Landschaftsbild, Aussagen zur Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, zu den Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf das Orts- und Landschaftsbild.

3. Umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow liegen vor und werden mit ausgelegt. Darin werden folgende umweltbezogene Informationen vorgetragen.

Schutzgut/ Belang	Stellungnahme	Thematischer Bezug
Boden/ Fläche	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg v. 23.03.2021	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf weniger wertvollen landwirtschaftlichen Flächen, Hinweise zum Bodenschutz
	Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde v.25.03.2021	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen z.T. mit mehr als 50 Bodenpunkten, Ergänzung Umweltbericht zu Bewertung und Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut, Darstellung bodenfunktionsbezogener Kompensationsmaßnahmen, allgemeine Hinweise zum Bodenschutz, Nichtvorhandensein von Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen
	BUND v. 12.04.2021	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, Erhöhung des Versiegelungsgrades

Wasser	Landkreis Rostock, untere Wasserbehörde v. 29.03.2021	Hellbach - berichtspflichtiges Gewässer nach WRRL; Erstellung Fachbeitrag für Einleitgenehmigung in den Hellbach; Hydraulische Berechnung erforderlich, Verhinderung von Schadstoffeinträgen in den Hellbach, Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A Teßmannsdorf, Allgemeine Hinweise zum Grundwasserschutz.
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg v. 23.03.2021	Betroffenheit von berichtspflichtigen Gewässern nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Hellbach und Panzower Bach; Darstellung der Auswirkungen auf diese Gewässer
	Wasser- und Bodenverband Hellbach-Conventer Niederung v. 04.03.2021	Nichtbetroffenheit Gewässer II. Ordnung
	BUND v. 12.04.2021	Befürchtung des Abflusses von Nährstoffen in den Hellbach, Störung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung
	Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern v. 29.03.2021	Ausschluss der Gewässergefährdung des Hellbachs
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde v. 30.03.2021	Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, Empfehlung der Kartierung der Feldlerche, Berücksichtigung der HzE 2018 bei Heckenanpflanzungen sofern diese Ausgleichsmaßnahmen darstellen.
	Forstamt Bad Doberan v. 29.04.2021	Schutz des angrenzenden Waldes, Neuermittlung der Traufkante Wald, Berücksichtigung des Waldabstandes
	BUND v. 12.04.2021	Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zum Wald, das Plangebiet einfassende Heckenanpflanzungen vorsehen, Störung von Rast- und Nahrungshabitaten nordischer Zugvögel, Prüfung der Auswirkungen der Planung auf Feld- und Kandagänse, Höcker- und Singschwäne, Kraniche, Fischotter
Landschaft, Landschaftsbild	BUND v. 12.04.2021	Zersiedlung der Landschaft

Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs.1 Buchst. e Datenschutzgrundverordnung (DSVGO) und dem Landesdatenschutzgesetz-DSG M-V. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Auf die Datenschutzerklärung der Stadt Neubukow wird ausdrücklich aufmerksam gemacht,

<https://www.neubukow.de/datenschutz/>

Neubukow, den 25.01.2022

Roland Dethloff
Bürgermeister
der Stadt Neubukow

