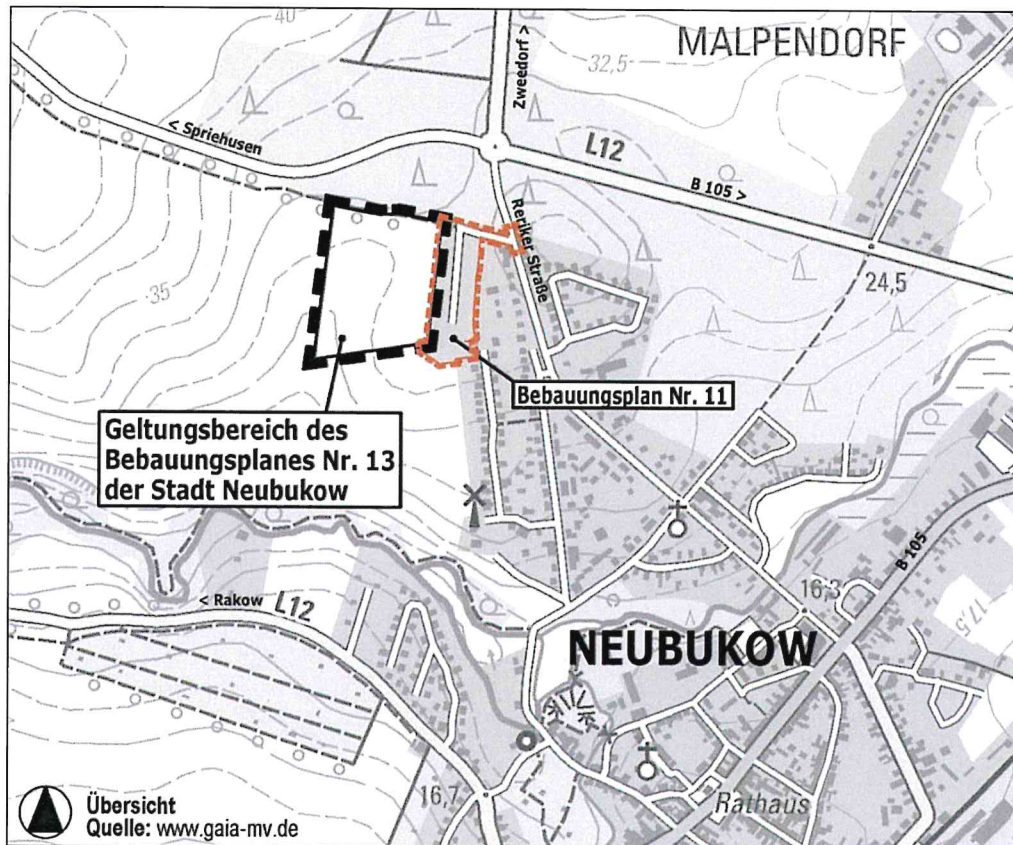


Zusammenfassende Erklärung der Stadt Neubukow gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkung	2
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Verfahrensablauf	2
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten	8

1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan ist nach § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohnstandortes für die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Für die Stadt Neubukow besteht der dringende Bedarf der Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung. Derzeit verfügt die Stadt innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte und für eine Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Diese Nachfrage konnte mit den zur Verfügung gestellten Baugrundstücken im Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow nicht gedeckt werden. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung grenzt an einen bereits vorhandenen Wohnstandort an und ist aus Sicht der Stadt Neubukow geeignet für die Bereitstellung von Flächen für die Eigenversorgung der Stadt mit Wohnbaugrundstücken. Auf der Fläche kann von einer raschen Umsetzung des Planvorhabens ausgegangen werden, da die Stadt Neubukow die Flächen zur Realisierung der Planung erworben hat. Die Flächenverfügbarkeit ist somit gegeben. Zugleich wird an bereits vorhandene Infrastrukturen angeknüpft. Das bestehende Siedlungsgefüge wird durch ergänzende Flächen für den neuen Wohnstandort erweitert.

Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 13 ist in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

3. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat am 09.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 gefasst.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 26.01.2021 gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.02.2021 bis zum 23.03.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen von den Behörden und Trägern sonstiger Belange abgegeben. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2021 die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Stadt hat die Auslegungsfrist auf 6 Wochen festgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.02.2022 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am 21.06.2022 im Rahmen der Abwägung geprüft und die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Bebauungsplan wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am 21.06.2022 als Satzung beschlossen und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.12.2022 in Kraft getreten.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB wurde der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigefügt. 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 die erstellten Fachgutachten und die technische Vorplanung zu diesem Bebauungsplan. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie unter Beachtung der Hinweise zum Artenschutz, zum Bodenschutz und zum Grundwasserschutz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bestehen bleiben.

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen, die zu erwarten sind, beschrieben.

Durch den Bebauungsplan werden keine erholungsbedeutsamen Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche besitzt diese eine geringe Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung. Der angrenzende Waldbereich ist für die wohnungsnaher Erholung nutzbar. Der Anwohnerverkehr wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu keinen unzulässigen Verkehrslärmbelastungen führen, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es durch die Überbauung von bisher unbebauten/unversiegelten Freiflächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die

Kompensation der Eingriffe erfolgt durch den Erwerb von Ökopunkten in Höhe des erforderlichen Bedarfs aus dem Ökokonto (LRO-058) der Stadt Neubukow aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Mit dem Erwerb der Ökopunkte kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

Zur Untersuchung möglicher negativer Auswirkungen des Vorhabens auf den Artenschutz wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Bauzeitenregelungen für Brutvögel nicht besteht.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Flächenversiegelungen innerhalb der Wohngebietsflächen sowie zu Versiegelungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und des privaten Stichweges. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden. Die Inanspruchnahme der unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen wurde im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Es ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von ca. 2,19 ha.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III A der Grundwasserfassung Teßmannsdorf ergeben sich erhöhte Anforderungen an das Schutzgut Wasser. Für den Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung erarbeitet. Aufgrund der anstehenden Böden (Geschiebemergel) sind die Böden nicht für eine Versickerung geeignet. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens konnte nur für einen Bereich im südwestlichen Plangebiet gutachterlich nachgewiesen werden, sodass in diesem Bereich eine dezentrale Versickerung gegeben ist. Es wird eine Versickerungsfläche angelegt, die geeignet ist, das Oberflächenwasser von 2/3 des Plangebietes aufzunehmen. Für die verbleibende Fläche erfolgt die Ableitung in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken in Angrenzung an das Plangebiet, welches bereits so konzipiert wurde. Die festgesetzte Versickerungsfläche wurde entsprechend den Vorgaben der technischen Planung dimensioniert, sodass das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und von den Baugrundstücken innerhalb der Fläche vollständig zur Versickerung gebracht werden kann. Eine Ableitung und Überleitung aus der Versickerungsfläche in Richtung Hellbach ist nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Die Niederschlagswasserverbringung über die geplante Versickerungsanlage ist eine Gewässerbenutzung, für die in diesem Fall eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Im Umfeld des Plangebietes sind ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftgebiete vorhanden. Die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet tragen zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima bei.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Durch die Bebauung von bisher unbebauten landwirtschaftlichen Ackerflächen ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Anstelle einer freien Fläche entsteht Wohnbebauung mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Verkehrsflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung. Aufgrund des direkten Anschlusses des Plangebietes an den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Für die Wohnbebauung ist die offene Bauweise vorgesehen und eine maximal zweigeschossige Bebauung. Im Übergang in die freie Landschaft ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Damit sollen überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, ausgeschlossen werden. Eine Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft ist durch entsprechende Begrünung vorgesehen. Die geplante Anpflanzung in Form einer Strauchhecke schirmt das Plangebiet von der Umgebung und den landwirtschaftlichen Flächen ab.

Bei der Entwicklung von neuen Siedlungsbereichen und Baugebieten ist die Anpassung an den Klimawandel zu beachten. Ziel ist es, eine klimafreundliche Wohngebietsentwicklung zu ermöglichen. Das zeichnet sich insbesondere durch die Reduzierung von Bodenversiegelungen, durch die Stellung der baulichen Anlagen sowie Hecken- und Baumanpflanzungen aus. Die Flächen befinden sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich und haben aufgrund ihrer Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Der Versiegelungsgrad und damit die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,3 unterhalb der zulässigen Orientierungswerte. Dies entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Ein großer Teil der Baugrundstücke darf somit nicht versiegelt werden und die verbleibenden Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Aus diesem Grund wurden flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete als Maßnahme zum Schutz von Boden ausgeschlossen.

Teilbereiche des Plangeltungsbereiches befinden sich im gesetzlich festgelegten Waldabstand, der durch die Waldabstandslinie (W) gekennzeichnet ist. Der dargestellte Waldabstand wurde durch die zuständige Forstbehörde bestätigt. Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig und bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V.

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 1,7 km westlich des Plangebietes (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu dem SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ist eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu befürchten. Beeinträchtigungen der geschützten Arten und Artengruppen sowie der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten.

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können in Bewertung der Deckung der Wohnraumbedarfs der Bevölkerung in der Stadt und der Sicherung des Grundzentrums durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. In der Gesamtbetrachtung der verschiedenen Schutzgüter sind durch den

Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen ein. Von den anerkannten Naturschutzverbänden wurden zum Vorentwurf 3 Stellungnahmen abgegeben. Die Begründung der Bedarfe an Kapazitäten wurde als nicht ausreichend angesehen. Der geplanten Wohnbauentwicklung der Stadt Neubukow konnte aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der Funktion als Grundzentrum und zur weiteren Stabilisierung der Einwohnerzahlen jedoch gefolgt werden. Die Alternativenprüfung wurde bereits auf der Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt. Der Bebauungsplan ist aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Es wurde Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen und zum Schutzgut Tiere gegeben. Mit den Entwurfsunterlagen wurde ein umfassender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Belange wurden darin bewertet.

Die Flächenversiegelungen werden durch die Unterschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete begrenzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurden im Rahmen der technischen Planung bewertet. Es wird eine Versickerungsfläche im Plangebiet festgesetzt, die entsprechend den Vorgaben der technischen Planung so dimensioniert wurde, dass das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und von den Baugrundstücken innerhalb der Fläche vollständig zur Versickerung gebracht werden kann. Eine Ableitung und Überleitung aus der Versickerungsfläche in Richtung Hellbach ist nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Die Gefährdung des Hellbachs ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung auszuschließen.

Dem Abrücken der geplanten Bebauung vom Wald über den gesetzlich vorgegeben Waldabstand wird nicht gefolgt. Es besteht hierzu Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zur Einhaltung des gesetzlich vorgegeben Waldabstandes.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden zum Entwurf keine Stellungnahmen abgegeben. Von den anerkannten Naturschutzverbänden wurden zum Entwurf keine Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden 18 Stellungnahmen abgegeben. Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:

Der Landkreis Rostock hat die Darstellung der Sicherung der Löschwasserbereitstellung gefordert. Dem wurde mit den Entwurfsunterlagen gefolgt.

Die untere Wasserbehörde-Landkreis Rostock weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Grundwasserfassung Teßmannsdorf befindet. Die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wurde gefordert. Einträge von Schadstoffen in den Hellbach sind durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Die untere Verkehrsbehörde-Landkreis Rostock bittet um Überprüfung der gewählten Straßenquerschnitte und der öffentlichen Parkplätze. Zudem werden Zufahrtsverbote vom Spriehusener Landweg zu den anliegenden Baugrundstücken vorgeschlagen. Die Erschließungsplanung wird mit dem Entwurf fortgeschrieben.

Die untere Naturschutzbehörde-Landkreis Rostock weist auf die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages hin.

Die untere Bodenschutzbehörde-Landkreis Rostock weist auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertigkeit größer 50 Bodenpunkte hin. Es handelt sich um eine kleinteilige Fläche die an bereits bebaute Bereiche und den Siedlungszusammenhang anschließt. Die Flächeninanspruchnahme wird als erforderlich angesehen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) hat auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen und darauf, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlich nicht nutzbaren oder weniger wertvollen Flächen erfolgen sollen. Die Flächeninanspruchnahme wird zur bedarfsgerechten Entwicklung des Grundzentrums als erforderlich angesehen. Für die Kompensationsmaßnahmen werden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Neubukow beansprucht. Zudem wurden durch die Behörde Hinweise zur Beachtung der Wasserrahmenrichtlinie gegeben.

Die untere Forstbehörde hat für die Bemessung des Waldabstandes dargelegt, dass dieser von der noch zu ermittelnden Traufkante zu erfolgen hat.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und die Erschließungsplanung weiter fortgeführt. Mit den Entwurfsunterlagen wurden die Anregungen und Hinweise entsprechend dem Ergebnis der Abwägung berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, davon gaben 24 eine Stellungnahme ab. 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.

Das Amt für Kreisentwicklung-Landkreis Rostock hat eine Überprüfung der getroffenen Höhenfestsetzung angeregt. Dies ist erfolgt. Die Höhenfestsetzung wird nicht geändert.

Der vorgelegte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde bestätigt. Ein Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf die Baufeldfreimachung wird berücksichtigt. Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens ist darauf zu

achten, dass es zu keiner zeitlichen Verzögerung zwischen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Beginn der Erschließungsarbeiten kommt. Damit soll sichergestellt werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Die untere Verkehrsbehörde-Landkreis Rostock bittet nochmals um Überprüfung der innergebietlichen Erschließung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen obliegt der technischen Planung und lässt verschiedene Varianten zu. Der Müllbehälterstandplatz wird angepasst und in der technischen Planung ausgeformt.

Die Grundkonzeption zur Abwasserbeseitigung lag mit den Entwurfsunterlagen vor. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz im Stadtgebiet mit Einleitung in die vorhandene Kläranlage des ZV Kühlung. Für die Niederschlagswasserbeseitigung liegt der Stadt Neubukow ein Regenwasserkonzept für das Plangebiet von VEAPLAN Rostock GbR mit Stand April 2019 vor. Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde weist zu der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung auf keine entgegenstehenden Belange hin, sodass die Stadt Neubukow die abschließende Lösung auf das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren verlagert. Der abschließende Nachweis des Verschlechterungsverbotes und des Zielerreichungsgebotes der betroffenen nach WRRL berichtspflichtigen Gewässer Hellbach und Panzower Bach ist im Zuge der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch den ZV Kühlung auf der Grundlage der technischen Planung bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu erbringen. Dem Verschlechterungsverbot wird genüge getan, da mit der vorliegenden Planung davon auszugehen ist, dass eine Verschlechterung der Zustandsklasse des Gewässerkörpers nicht erfolgen wird. Dem Zielerreichungsgebot wird genüge getan, da die Planung die Erreichung des guten Zustandes des Gewässers und den damit verbundenen Ausbau- und Unterhaltungsmaßnahmen nicht entgegensteht.

Den immissionsschutzrechtlichen Hinweis der zuständigen Behörde (StALU MM) zu nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigten Windenergieanlagen hat die Stadt Neubukow überprüft. Beeinträchtigungen für den geplanten Wohnstandort des Bebauungsplanes Nr. 13 werden bei einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der genehmigten Windenergieanlagen aufgrund von dichter gelegener Wohnbebauung in der Ortslage Buschmühlen nicht gesehen.

Die Belange des Waldabstandes wurden berücksichtigt. Das forstrechtliche Einvernehmen zu dem Bebauungsplan wurde hergestellt.

Die Stadt Neubukow hat die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen innerhalb des Plangebietes geprüft. Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO werden im Plangebiet ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auch im Übergang zur freien Landschaft zu vermeiden. Es sollen ebenso negative optische Wirkungen im Wohngebiet selbst vermieden werden.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel besteht in der Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes zur Deckung der Wohnraumbedarfs der Bevölkerung. Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt getroffen, dass sich der geplante Standort an einen

durch Bebauung und Verkehr vorgeprägten Raum am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Neubukow direkt anschließt. Die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum kann mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Auf der Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Alternativenprüfung zur Standortwahl und Flächeninanspruchnahme durchgeführt. Bei den in der Stadt Neubukow vorhandenen Innenentwicklungspotentialen handelt es sich um Flächen mit Restriktionen, begründet durch Altlasten oder ungünstige Baugrundverhältnisse sowie um Flächen mit fehlender Flächenverfügbarkeit. Die Stadt Neubukow hat mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Überprüfung vorhandener Baulücken vorgenommen. An der bestehenden Situation hat sich bis zum heutigen Zeitpunkt nichts von wesentlicher Bedeutung verändert. Neue Sachverhalte ergeben sich nicht. Es gibt noch weniger Baulücken. Der Bebauungsplan Nr. 11 mit 15 Eigenheimbauplätzen ist vollständig realisiert bzw. alle Baugrundstücke sind bereits veräußert. Der Bebauungsplan Nr. 10 weist Mischgebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der Anteil der zulässigen Wohnnutzungen ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 gleichfalls aufgebraucht. Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer kurzfristigen Realisierung aufgrund der Flächenverfügbarkeit sind im Stadtgebiet der Stadt Neubukow nicht vorhanden. Mit der vorliegenden Planung kann der Bedarf von dringend benötigtem Dauerwohnraum gesichert und realisiert werden.

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. 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. *03.12.2022*

Roland Dethloff
Roland Dethloff
Bürgermeister
der Stadt Neubukow



Aufgestellt im Auftrag der Stadt Neubukow

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de