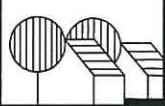
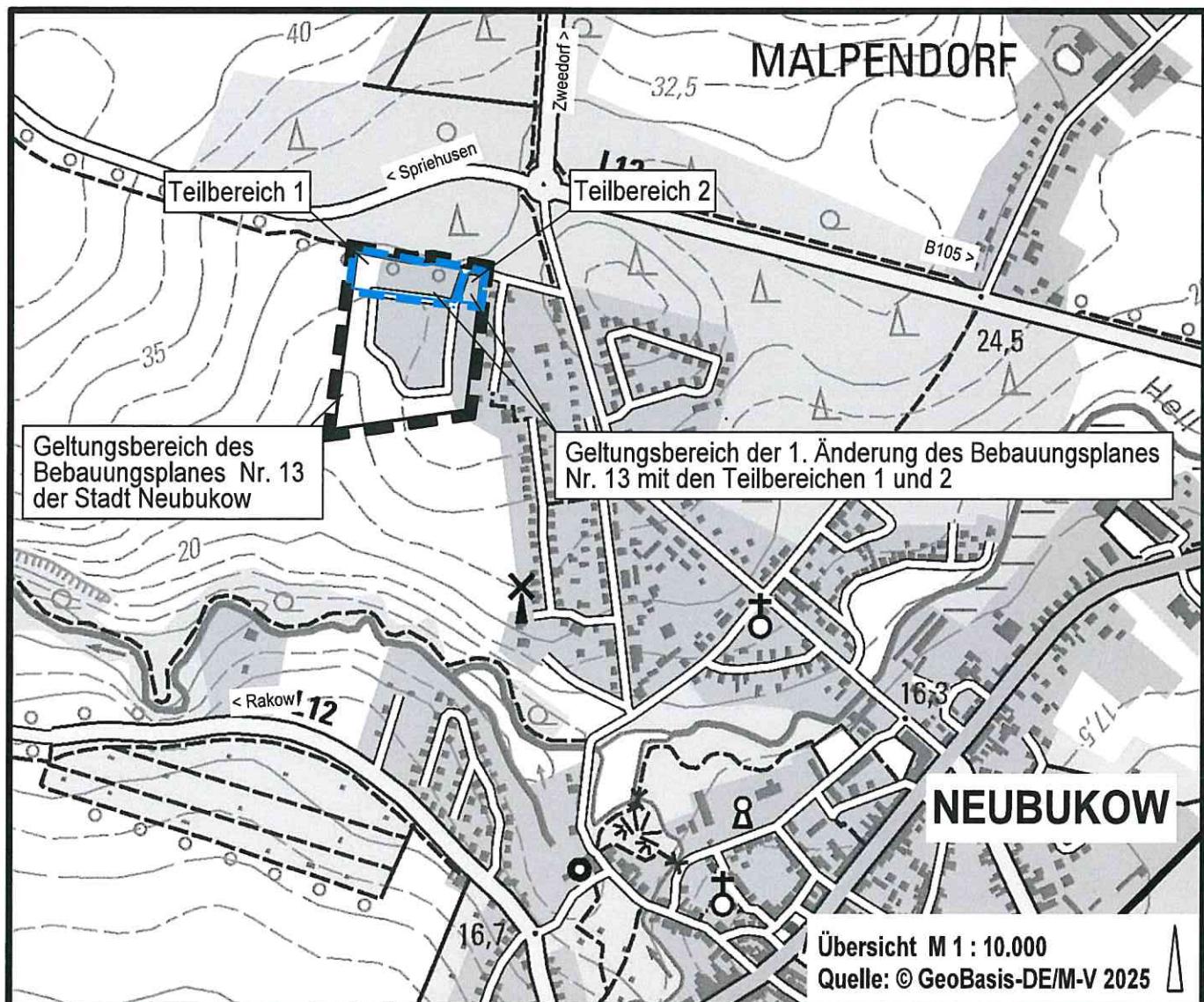


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT NEUBUKOW

### "AM HELLBACHTAL"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 09. Dezember 2025

**SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“  
der Stadt Neubukow im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>		<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung		3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches		3
1.3 Plangrundlage		4
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes		4
<b>2. Planverfahren</b>		<b>4</b>
2.1 Wahl des Planverfahrens		4
2.2 Verfahrensdurchführung		5
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>		<b>6</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm		6
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm		7
3.3 Flächennutzungsplan; Landschaftsplan		7
3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte		8
3.5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung		8
<b>4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung</b>		<b>8</b>
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen		8
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation		8
4.3 Technische Infrastruktur		8
4.3.1 Verkehrsinfrastruktur		8
4.3.2 Ver- und Entsorgung		9
<b>5. Inhalte des Bebauungsplanes</b>		<b>9</b>
5.1 Ziele und Zwecke der Planänderung		9
5.2 Begründung der Änderungsinhalte		10
5.2.1 Änderungsinhalte in der Planzeichnung		10
5.2.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen		10
5.2.3 Flächenbilanz		12
<b>6. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>		<b>12</b>
6.1.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung		12
6.1.2 Verkehrsentwicklung		13
6.1.3 Auswirkungen auf die Umwelt		13

6.1.4 Kosten 14

7. Wesentliche Rechtsgrundlagen 14

**TEIL 2 Ausfertigung 15**

1. Beschluss über die Begründung 15

2. Arbeitsvermerke 15

## Teil 1 Städtebaulicher Teil

## 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow befindet sich in der Realisierung. Das Gebiet wurde erschlossen, Verkehrsanlagen wurden errichtet und sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen wurden hergestellt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung der Teilgebiet WA1 und WA 2 vorgesehen. Das Planungsziel der Stadt besteht im Rahmen der Nachverdichtung in der Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von bisher zulässigen vier Wohnungen je Einzelhaus auf sechs Wohnungen je Einzelhaus. Damit einher geht die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der erforderlichen Nebenanlagen.

Die Planänderungsfläche beträgt ca. 0,31 ha und umfasst die Teilgebiete WA1 und WA2. Der Vorteil der verträglichen Nachverdichtung an dieser Stelle in der Stadt Neubukow ist, dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch medienseits erschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geänderten Bedarf an nachgefragten Mietwohnungen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 zu schaffen und eine Nachverdichtung der Grundstücke planungsrechtlich vorzubereiten.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst 2 Änderungsbereiche. Die Änderungsbereiche werden wie folgt begrenzt:

## Teilbereich 1 entspricht dem Teilgebiet WA1

- nördlich: durch den Wirtschaftsweg nach Spriehusen,
  - östlich: durch die Straße Mühlenschlag,
  - südlich: durch die Straße Mühlenschlag,
  - westlich: durch landwirtschaftliche Flächen.

## Teilbereich 2 entspricht dem Teilgebiet WA2

- nördlich: durch den Wirtschaftsweg nach Spriehusen,
  - östlich: durch das bebauten Grundstück Spriehusener Landweg Nr. 14,
  - südlich: durch das unbebaute Grundstück Mühlenschlag Nr. 2,
  - westlich: durch die Straße Mühlenschlag.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Neubukow „Am Hellbachtal“ umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Die Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfassen insgesamt eine Fläche von rund 0,31 ha und betreffen folgende Grundstücke der Gemarkung Spriehusen, Flur 1, Flurstücke 95/9, 95/10, 95/11, 95/12, 95/13

und 95/14 sowie folgende Grundstücke der Gemarkung Neubukow, Flur 3, Flurstücke 26/60, 26/61 und 26/75.

### **1.3 Plangrundlage**

Die Plangrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bildet der Ursprungsbebauungsplan sowie die ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) mit Stand vom Juni 2025, durch die Stadt Neubukow zur Verfügung gestellt.

### **1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Neubukow besteht aus einem Textbebauungsplan mit Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung dargelegt werden,

## **2. Planverfahren**

### **2.1 Wahl des Planverfahrens**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Neubukow „Am Hellbachtal“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um erschlossene Baugrundstücke, die durch die vorhandene Erschließungsstraßen und die angrenzende realisierte Bebauung geprägt werden und für die eine Nachverdichtung vorbereitet werden soll. Damit dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich der 1. Änderung selbst umfasst rund 3.100 m<sup>2</sup>. Somit ist der Änderungsbereich dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

#### **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich weiterhin ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Durch die Änderung wird somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) begründet.

**Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter**

Bei den genannten Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In der unmittelbaren Umgebung der Änderungsbereiche befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet und somit auch die Änderungsbereiche befinden sich in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) befindet sich westlich in einer Entfernung von ca. 5,5 km. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

**Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

**Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig vorliegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 kann daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neubukow stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

## **2.2 Verfahrensdurchführung**

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird somit von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt nach Billigung des Entwurfs und vor Beginn der Veröffentlichung der Planunterlagen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19. August 2025 bis einschließlich 19. September 2025 statt.

Anregungen und Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Aufforderung vom 10.09.2025. Seitens der Nachbargemeinden wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und TÖB wurden Stellungnahmen abgegeben. Die abwägungsrelevante Stellungnahme des Landkreises bezüglich der Überschreitung der GRZ und der Bezug auf § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wurde behandelt und bewertet.

Sonstige Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Anforderungen an die Erschließung und die Ver- und Entsorgung werden gemäß Zielsetzung des Zweckverbandes beachtet. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben. Neue artenschutzrechtliche Belange sind nicht zu werten. Die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen sind nach § 13a BauGB im Verfahren der Innenentwicklung unbeachtlich.

Die Stadt Neubukow hat sich das Abwägungsergebnis zu Eigen gemacht. Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses wird der Satzungsbeschluss gefasst.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (G) sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Das LEP M-V Programmsatz 3.2 (1) legt die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Die Stadt Neubukow ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V als Zentraler Ort definiert (vgl. Anhang 1 – Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand 31.12.2015)). Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (Programmsatz 4.1 (2) LEP M-V).

Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) (Z) die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Nachverdichtungspotenziale, insbesondere für Wohnen, im vorhandenen Siedlungsbereich geschaffen. Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Weiterhin ist die verkehrliche und die medientechnische Erschließung gesichert. Die Herstellung neuer Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V.

### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und durch das Raumentwicklungsprogramm Region Rostock-Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum vom 17. Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Festlegung der Grundzentren erfolgt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (Programmsatz 3.2.2 (1) (Z)). Die Stadt Neubukow ist im RREP MM/R als Grundzentrum mit Nahbereich dargestellt und wird dem Mittelzentrum Bad Doberan zugeordnet.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1.(3) (Z)).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden zusätzliche Nachverdichtungspotenziale für Wohnen auf für Siedlungszwecke erschlossenen Flächen geschaffen. Auf eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird verzichtet. Die vorliegende Planänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht gemäß LEP-Programmsatz (Z) 4.1. (5) Vorrang der Innenentwicklung und dem RREP-Programmsatz (Z) 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt Neubukow innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus einen Tourismusentwicklungsraum (RREP MM/R Programmsatz 3.1.3 (4) (G) und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft 3.1.4 (1) (G) sowie ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege 5.1 (2) (G) dar.

### **3.3 Flächennutzungsplan; Landschaftsplan**

In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 13 und somit die Fläche des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan und somit auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Ein Landschaftsplan liegt in der Stadt Neubukow nicht vor.

### **3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich innerhalb des LSG „Hellbachtal“.

Südlich des Änderungsbereiches in einem Abstand von ca. 500 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hellbachtal“.

Nördlich außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Teßmannsdorf.

### **3.5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit der Stellungnahme vom 02.10.2025 bestätigt. „Durch die B-Planänderung werden Nachverdichtungspotenziale für zusätzlichen Wohnraum im vorhandenen Siedlungsbereich aktiviert. Damit reagiert die Stadt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.13 auf einen erhöhten Mietwohnungsbedarf. Die Planung ist als Maßnahme der Innenverdichtung im Sinne der LEP- bzw. RREP-Programmsätze Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen.“

## **4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung**

### **4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet und somit auch die Änderungsbereiche befinden sich im Nordwesten der Stadt Neubukow und grenzen östlich an bebaute Wohngrundstücke an. Innerhalb des Plangebietes erfolgt derzeit die Realisierung des Bebauungsplanes. Die Erschließungsstraßen sind vorhanden und die Bebauung der Grundstücke befindet sich überwiegend in der Umsetzung.

### **4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat den Bebauungsplan Nr. 13 am 21.06.2022 als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow „Am Hellbachtal“ am 03.12.2022 in Kraft getreten.

### **4.3 Technische Infrastruktur**

#### **4.3.1 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet und demzufolge die Änderungsbereiche sind durch die vorhandene Straße Mühlenschlag verkehrstechnisch erschlossen und werden über den Spriehusener Landweg an die Reriker Straße und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Änderungsbereiche sind bereits mit der Realisierung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 13 medientechnisch vollständig erschlossen.

Für die Änderungsbereiche ist Versorgung mit Elektroenergie bei der Erneuerung und Neudimensionierung der Hausanschlüsse unproblematisch. Gleches gilt für die Hausanschlüsse mit Glasfaserkabel.

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung können über die bestehenden Anlagen erfolgen. Diese sind ausreichend dimensioniert und können die zusätzlichen Wohnkapazitäten aufnehmen. Die Förderleistung des vorhandenen Abwasserpumpwerk ist ebenso ausreichend. Der hydraulischen Nachweise für die Regenwassernetze und der rechnerische Nachweis für das Versickerungsbecken wurden erbracht. Die vorhandenen Anlagen sind ausreichend dimensioniert, um die durch die zusätzliche Versiegelung entstehenden Mehrmengen an Regenwasser aufnehmen zu können. Die gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung ist somit gewährleistet. Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens mit dem Entwurf des Bauleitplanes hat sich der Zweckverband „Kühlung“ mit seiner Stellungnahme vom 23.09.2025 mit Hinweisen geäußert. Danach sind die bereits errichteten Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserableitung ausreichend dimensioniert: Eine Ausnahme stellen hierbei die Trinkwasserhausanschlüsse dar. Diese sind nicht für den sich ergebenden künftigen Spitzenbedarf bemessen. Sofern darüberhinausgehender Bedarf entsteht, ist dies durch den Verursacher zu erledigen. Abgehend von der Versorgungsleitung im Straßenkörper sind die Trinkwassergrundstücksanschlüsse zu Lasten des Antragstellers auf den künftigen Spitzenbedarf des Bauvorhabens zu erweitern.

Die abschließenden Abstimmungen und Nachweise sind mit dem Zweckverband „Kühlung“ im weiteren Planverfahren zu führen.

### **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Nachverdichtungsmöglichkeit der Baugrundstücke als Maßnahme der Innenentwicklung. Das Planungsziel der Stadt Neubukow besteht in der Ausweisung eines Wohnstandortes zur Realisierung von verschiedenen Wohnformen. Vorteilig wird die Mischung aus verdichteten Wohnformen und Einfamilien- und Doppelhäusern gewertet, so dass eine bessere Ausnutzung des Baulandes erfolgen kann. Entsprechend dieser grundsätzlichen Zielsetzung besteht in der Stadt Neubukow die erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen, sodass die Stadt Neubukow die bereits für den Mietwohnungsbau planungsrechtlich vorbereiteten Grundstücke in den Teilgebiet WA1 und WA2 nachverdichten möchte. Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, hier in Einzelhäusern soll von vier Wohnungen auf sechs Wohnungen erhöht werden. Damit verbunden ist die Notwendigkeit der Sicherung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen. Städtebauliches Ziel ist es, Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen und perspektivisch Wohnungen mit Betreuungsangeboten zu realisieren.

## 5.2 Begründung der Änderungsinhalte

### 5.2.1 Änderungsinhalte in der Planzeichnung

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung Teil A) in den Änderungsbereichen Teilbereich 1 WA1 und Teilbereich 2 WA2 erfolgt nicht. Es gilt die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ uneingeschränkt fort.

### 5.2.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die Umsetzung der Planungsziele der Stadt Neubukow bedürfen der Änderung der textlichen Festsetzung 2.1 und der textlichen Festsetzung 8.1. Die nicht aufgeführten textlichen Festsetzungen im Teil-B Text der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ behalten ihre Gültigkeit und gelten fort.

#### Änderung der textlichen Festsetzung I. 2.1

##### Grundflächenzahl

Im Plangeltungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

**Ä 1 Abweichend davon ist in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.**

##### Begründung der geänderten textlichen Festsetzung 2.1:

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird in den zwei Änderungsbereichen entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten. Aufgrund der Nachverdichtung und der damit verbundenen Erhöhung der Zahl der Wohnungen sind Auswirkungen auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen zu erwarten. Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Neubukow anzuwenden. Die Stadt Neubukow trifft somit eine abweichende Regelung zur zulässigen Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Es handelt sich hierbei um Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wozu Zugänge, Müllbehälterstandplätze und Sitzplätze gehören können. Die Erhöhung der GRZ betrifft somit nicht die baulichen Hauptanlagen, sondern nur die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Kappungsgrenze von 0,8 erfolgt bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,6 nicht. Diese wäre bei der Einhaltung der Obergrenzen der Orientierungswerte der GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung somit nicht überschritten.

Die Stadt Neubukow hat sich erneut mit der geänderten textlichen Festsetzung unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises Rostock, Der Landrat, 09.10.2025 beschäftigt.

Die Stadt Neubukow hat sich mit dem Maß zur baulichen Nutzung auseinandergesetzt. Dies wurde erforderlich, weil der Landkreis Rostock auf einen Verstoß gegen § 19 Abs. 4 der BauNVO hinwies und eine besondere städtebauliche Begründung gefordert hat. Aus Sicht der Stadt Neubukow war diese städtebauliche Begründung bereits hinreichend durch die vorliegende

Begründung gegeben. Die Stadt Neubukow hat sich mit dem Maß der baulichen Nutzung erneut auseinandergesetzt. Es handelt sich hier um ein vollständig erschlossenes Baugebiet. Es findet eine Innenverdichtung statt, die ausdrücklich aus raumordnerischer Sicht begrüßt wird. Im Rahmen der Innenentwicklung erfolgt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Es erfolgt eine Nachverdichtung, so dass erschlossene Baugrundstücke intensiver genutzt werden. Zudem erfolgt eine planungsrechtliche Vorbereitung für preiswerteres Wohnen. Durch die Verdichtung können wirtschaftliche Aspekte der Wohnbebauung besser berücksichtigt werden. Kostenmindernd wirkt sich je Wohneinheit die bessere Ausnutzung auf dem Grundstück aus. Somit ist neben dem Argument des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Wirtschaftlichkeitsbewertung zugunsten der zukünftigen Bauherren und der Mieter erfolgt.

Mit dieser Vorgehensweise wird verhindert, dass neue Baugebiete auszuweisen sind.

Die Stadt Neubukow verzichtet bewusst auf die für allgemeine Wohngebiete ansonsten zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, um Einfluss auf die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche durch Hauptgebäude zu nehmen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 wäre bei einer 50 %igen Überschreitung die Grundflächenzahl von 0,6 für Einrichtungen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Stadt Neubukow geht davon aus, dass ein gutes Verhältnis von Hauptgebäude und Nebenanlagen gegeben ist. Da die Kappungsgrenze, die allgemein gültig wäre für WA-Gebiete nicht überschritten wird, wird diese Festsetzungsmethodik als geeignet angesehen.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung einer höheren GRZ als 0,3. In Bezug auf die Ausgleichsanforderungen ergeben sich im Rahmen der Innenverdichtung keine weiteren Anforderungen.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten soll es für die Hauptgebäude und für die Wohngebäude bei der Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,3 verbleiben. Die städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sollen nicht verändert werden. Das städtebauliche Erscheinungsbild soll gewahrt bleiben. Der Schutzzweck für den Boden wird mit der Grundflächenzahl von 0,3 berücksichtigt. Die Nachverdichtung berücksichtigt den zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen auf den Grundstücken.

Die Stadt Neubukow hat von der Methodik abgesehen, die Grundflächenzahl auf 0,4 zu erhöhen, um dann bei der entsprechenden Überschreitungsregelung auf die Grundflächenzahl von 0,6 zu gelangen. Es ist bewusst die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes mit einer GRZ von 0,3 berücksichtigt worden. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete von 0,4 werden aus städtebaulichen Gründen unterschritten. Hingegen sollen die Nutzungsmöglichkeiten nach § 19 Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl für Anlagen und Einrichtungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu dem Maß, das der 50 %igen Überschreitung der GRZ von 0,4 entsprechen würde, also bis 0,6 überschritten werden. Diese Vorgehensweise wird im Rahmen der Innenverdichtung und Innenentwicklung als geeignet angesehen, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend Rechnung zu tragen und gleichzeitig das städtebauliche Erscheinungsbild zu bewahren.

### **Änderung der textlichen Festsetzung I. 8.1**

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf **Ä 1 sechs** Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.

#### **Begründung der geänderten textlichen Festsetzung 8.1:**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan berücksichtigt bereits die Errichtung von Wohngebäuden für die Dauerwohn Nutzung mit verschiedenen Wohnformen/ Wohnungsangeboten (Mietwohnungsbau und individueller Eigenheimbau)

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage in der Stadt Neubukow nach Mietwohnungen ist die Änderung der textlichen Festsetzung geeignet, den Zielsetzungen gerecht zu werden. Insbesondere die mit der Änderung der textlichen Festsetzung beabsichtigte Nachverdichtung von bereits in Anspruch genommen Grund und Boden trägt den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Größe der Baugrundstücke mit einem ausreichenden Freiflächenanteil ist geeignet, die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus um zwei zusätzliche Wohnungen problemlos aufzunehmen. Vorteilig wird die Mischung aus verdichteten Wohnformen mit bis zu sechs Wohnungen je Wohngebäude und Einfamilien- und Doppelhäusern gewertet, so dass eine bessere Ausnutzung des Baulandes erfolgen kann.

Mit der Erhöhung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist eine Überprüfung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind ausreichend bemessen. Der Nachweis wurde erbracht.

#### **5.2.3 Flächenbilanz**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
Änderungsbereich 1 entspricht Teilgebiet WA1	2.786,50
Änderungsbereich 2 entspricht Teilgebiet WA2	304,00
<b>Gesamtfläche der Änderungsbereiche</b>	<b>3.090,50</b>

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung**

Die Planung dient der Nachverdichtung des Wohnstandortes in den Teilgebieten WA1 und WA2 und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Wohnungsangebote im Bereich des Mietwohnungsbaus können mit der Planung geringfügig erhöht werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Nutzungsintensivierung betrifft maximal 16 Wohnungen und ist als gering zu bewerten. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die zusätzlichen

Wohnungen im Rahmen der Planrealisierung städtebauliche Spannungen entstehen.

### 6.1.2 Verkehrsentwicklung

Das Plangebiet selbst ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Planrealisierung wird sich das Verkehrsaufkommen geringfügig erhöhen. Da durch die getroffenen Festsetzungen die Bevölkerungszuwächse nur gering sind, können die Auswirkungen als unerheblich bewertet werden. Der geringfügige zusätzliche Verkehr kann über das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen und abgeführt werden.

### 6.1.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt wurden nicht dargestellt.

#### Schutzwert Boden/Fläche

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Nachverdichtung (Teilgebiet WA1 und WA2) Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen über das bisher festgesetzte Maß hinaus zulässig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine maximale Neuversiegelung einschließlich Teilversiegelung von ca. 1.364 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Kompensationspflicht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzwertes Boden sind, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung, nicht erkennbar.

#### Schutzwert Wasser

Die Änderungsbereiche befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Teßmannsdorf. Sie befinden sich außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten. Aufgrund der überwiegend im Plangebiet anstehenden Geschiebböden ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Mit der Realisierung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Bebauungsplan Nr. 13 wurde 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. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Versiegelung von ca. 1.364 m<sup>2</sup> kann nachweislich der technischen Planung über die bestehenden Anlagen aufgenommen werden. Das Schutzwert Wasser wird im Ergebnis voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Auswirkungen auf den Artenschutz

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hat sich der Landesanglerverband mit seiner Stellungnahme vom 07.10.2025 geäußert. Ebenso hat sich der Landesjagdverband in seiner Stellungnahme vom 26.09.2025 hierzu geäußert. Die Stadt Neubukow stellt klar, dass sie sich maßgeblich mit den Belangen des Artenschutzes und der Versiegelung im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 13 beschäftigt hat und maßgebliche relevante Änderungen nicht entstehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden weiterhin nicht berührt.

### Ausgleich und Ersatz

Der Landesanglerverband und der Landesjagdverband haben sich zudem im Stellungnahmeverfahren zu den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz geäußert. Es wird hier klargestellt, dass die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen im Ursprungsplan geregelt wurden. Da die Bauleitplanung im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich.

#### **6.1.4 Kosten**

Die Planungs- und zusätzlichen Erschließungskosten (Ver- und Entsorgung) werden durch die Stadt Neubukow getragen und sollen über den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden.

### **7. Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).

## **TEIL 2**

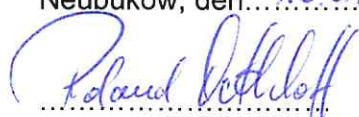
## **Ausfertigung**

---

### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow wurde am 09.12.2025 durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow gebilligt.

Neubukow, den 16.01.2026



Roland Dethloff  
Bürgermeister  
der Stadt Neubukow



### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Neubukow durch das:

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