

# Stadt Neukloster

## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung Neukloster hat am 03.09.2018 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit der Gebietsbezeichnung „Wohnbebauung nördlich der Blumenstraße“ notwendig. Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht im Wesentlichen darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Die Stadt hat sich mit Alternativstandorten für die Entwicklung von Wohnbauflächen beschäftigt. Die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bzw. Mischgebiete sind weitgehend bebaut. Ein Garagenkomplex innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche wird intensiv genutzt und kommt daher für eine Wohnbebauung derzeit nicht in Frage. Eine ehemalige Betriebsfläche, innerhalb einer Gemischten Baufläche, steht ebenso im privaten Eigentum wie die Freiflächen am südwestlichen Ortseingang, und damit besteht für die Stadt keine Zugriffsmöglichkeit. Einer Wohnbebauung von Freiflächen im Nordosten widersprechen die dargestellten Vorranggebiete für Kiessand im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM). Innerörtliche Flächen für eine Nachverdichtung wurden geprüft und sind jedoch nicht in nennenswerter Größe vorhanden oder kurzfristig nicht mobilisierbar, u.a. aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse. Weitere bestehende Kleingärten sollen zunächst nicht mehr in Wohnbauflächen umgewidmet werden.

Hinsichtlich der Baulandflächen ist Neukloster ohnehin durch den Neuklostersee im Süden, das Klaasbachtal im Osten, den Kiesabbau, die Gewerbeflächen und die Autobahn A 20 im Norden sowie im Westen durch die topographischen Verhältnisse und Schutzgebiete eingeschränkt. Die Wohnbauflächenentwicklung Neuklosters „nach außen“ war und ist also sehr begrenzt.

Mit dem hier betrachteten Standort wird eine Flächenreserve mobilisiert, die im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 als neue Dauerkleingartenfläche ausgewiesen wurde. Der Bedarf an der Entwicklung einer neuen Fläche mit Dauerkleingärten besteht allerdings nicht mehr. Bereits in den letzten Jahren wurden Dauerkleingärten aufgegeben und zurückgebaut, um Flächen für die Entwicklung von Eigenheimgebieten zu erschließen.

Die Ackerzahl der Flächen im Änderungsbereich liegt bei maximal 47. Eine Überbauung von Böden mit Bodenpunkten über 50 wird somit nicht vorbereitet.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Neukloster in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden, entsprechend der beschriebenen Sachverhalte, Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Zum Schutz von möglichen Emissionen, die vom nordwestlich benachbarten Landwirtschaftsbetrieb ausgehen könnten, z.B. durch die Getreidetrocknung, wird eine Abstandsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Die Dimensionierung der Breite dieser Grünfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage von gutachterlichen Untersuchungen zum Immissionsschutz, die parallel zur Planung erarbeitet werden, genauer bestimmt. Diese Grünfläche kann auch zur Umsetzung von erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Die Planung einer Trasse zur Errichtung einer nordwestlichen Umgehungsstraße stammt aus dem Jahr 1997. Ziel war es dabei, u.a. den Schwerlastverkehr im Zusammenhang mit dem Kiesabbau in Neukloster/Perniek in der Innenstadt zu reduzieren. Teile des Tagebaus sind zwischenzeitlich ausgeküstet und renaturiert. Die Bundesautobahn A 20 wurde errichtet und in Betrieb genommen. Die Verkehrsflüsse können daher über das bestehende Verkehrswegenetz gut abgeleitet werden.

Für diese Umgehungsstraße besteht keine Notwendigkeit mehr und sie entspricht somit nicht mehr den Zielen der Stadt Neukloster. Daher kann diese Darstellung entfallen. Im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wäre die Entfernung der Gesamttrasse zu betrachten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden 13. Änderung.

Die Darstellung der oberirdischen Hauptversorgungsleitung ist ebenfalls entbehrlich, da diese Leitung bereits um-/erdverlegt wurde.

Gemäß aktueller Trinkwasserschutzverordnungen wird der Änderungsbereich von einer Schutzzone IIIA des Schutzgebietes für Grundwassergewinnung sowie einer Schutzzone III des Schutzgebietes für Oberflächenwasser berührt, was nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.05.2020 bis zum 26.06.2020 durchgeführt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden zeitlich parallel nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Hinweise aus der Beteiligung zum Vorentwurf wurden in den Entwurf der Planung eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB, der am 07.12.2020 durch die Stadtvertretung gebilligt wurde, hat in der Zeit vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 stattgefunden. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die vorliegenden Stellungnahmen der TÖB wurden in die Abwägung eingestellt. Es ergeben sich nach Auswertung der Stellungnahmen keine Änderungen für die Planung.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die aufgrund dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange wurden in der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 9,1 ha. Er befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Neukloster und ist vor allem als landwirtschaftliche Nutzfläche charakterisiert. Am südöstlichen Rand befinden sich Wohngrundstücke. In der Umgebung sind ein Wohngebiet sowie Dauerkleingärten und Gewerbeflächen außerhalb des Siedlungsbereiches dominierend. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob mit den Zielen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukloster mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Änderungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ (L2a1). Des Weiteren befindet sich der Änderungsbereich außerhalb des Naturparkes „Sternberger Seenland“ (NP 7). Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden. Beeinträchtigungen durch das Wohngebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ auf Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind nicht zu erwarten.

In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Generell werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes als gering eingeschätzt. Deutlichste Beeinträchtigung ist die Flächeninanspruchnahme, die durch Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren begrenzt wird. Der Anteil an Versiegelung ist dabei durch Beschränkung der Grundflächenzahl relativ gering.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter muss nicht gerechnet werden.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wird ein Artenschutzbericht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 erarbeitet. Aufgrund bestehender Vorbelastung des Plangebietes ist nur von einer geringen artenschutzrechtlichen Bedeutung auszugehen.

Durch die geplante Entwicklung eines Wohngebietes nutzt die Stadt die Möglichkeit, zur Schaffung von Wohnraum und Abrundung vorhandener Wohngebiete am nördlichen Stadtrand.

Mit den Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Neukloster ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Neukloster entspricht.

30. OKT. 2023  
Stadt Neukloster, den .....



.....  
Meier, Bürgermeister

