

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow für das Gebiet „Am alten Spriehusener Landweg“

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Neubukow gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Das städtebauliche Ziel besteht in der Bereitstellung von Flächen für Wohnbebauung. Es erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohnstandortes zur Bereitstellung von Baugrundstücken insbesondere für die Eigenversorgung der Stadt Neubukow zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Arrondierung der Fläche im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohnbebauung und der Weiterführung der Wohnbebauung der Straße „An der Windmühle“. Die Fläche soll in Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden. Ziel ist es, den vorhandenen Wohnstandort weiterzuentwickeln. Dabei wird die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich ausschließlich mit der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neubukow auseinander. Die Belange der Siedlungsentwicklung der Stadt Neubukow und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden bestätigt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	30.06.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.01.2016 bis 05.02.2016	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	11.01.2016
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	04.04.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.05.2017 bis 30.06.2017	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	24.05.2017
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	27.09.2016/ 26.09.2017

Satzungsbeschluss 12.12.2017

Erteilung der Genehmigung 24.10.2018

Die Genehmigung gilt aufgrund der Fiktion (Genehmigung durch Fristablauf) nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neubukow und grenzt rückwärtig an die vorhandenen bebauten Grundstücke an der Reriker Straße an. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 1,84 ha. Der Bereich ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die Anbindung des Plangebietes über den Alten Spriehusener Landweg an die Reriker Straße ist erklärtes Planungsziel der Stadt Neubukow. Die Anbindung des Plangebietes über die Straße „An der Windmühle“ erfolgt für ein Baugrundstück und ansonsten nur für den Fuß- und Radverkehr.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Ein Eingriff in den ist Bodenhaushalt gegeben. Die Auswirkungen für den Natur- und Landschaftsschutz können durch die Versiegelung als relativ gering bewertet werden. Eine Überbauung führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen und die Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen ab. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form von Ökopunkten festgelegt. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow (Landschaftszone „Ostseeküstenland“) in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten in Anspruch genommen werden. Dies wurde verbindlich geregelt.

Die vorhandenen Einzelbäume am Plangebietsrand sollen erhalten bleiben.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages wurde eine potentielle Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel festgestellt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) in ca. 1,7 km Entfernung sind Auswirkungen auszuschließen. Weitere Natura2000-Gebiete befinden sich in mehr als 4 km Entfernung zum Plangeltungsbereich. Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura2000-Gebiete sind nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist auf Grund der Entfernung nicht notwendig.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG). Das LSG „Hellbach“ (etwa 300 m entfernt) und das LSG „Salzhaff“ (etwa 3 km entfernt). Auswirkungen auf das LSG „Hellbach“ sind aufgrund der schlechten Zugänglichkeiten zum Hellbach durch die umliegende Vegetation unwahrscheinlich. Zusätzliche Spaziergänger aus dem geplanten Wohngebiet werden sich zum überwiegenden Teil auf bestehenden Wegen aufhalten und das LSG „Hellbach“ nicht beeinträchtigen. Erhebliche Auswirkungen sind somit ausgeschlossen.

Für die Realisierung der Erschließung des Plangebietes mit dem erforderlichen Straßenquerschnitt für den Begegnungsverkehr PKW/LKW und der Weiterführung des Fußweges aus der Reriker Straße werden in Randbereichen Waldflächen in Anspruch genommen. Der erforderliche Waldumwandlungsantrag wurde durch die Stadt Neubukow gestellt. Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragte Fläche von 87,5 m² die Waldumwandlung mit Stellungnahme vom 26.07.2017 in Aussicht gestellt (Waldumwandlungserklärung). Der erforderliche Erstaufforstungsantrag wurde durch die Stadt Neubukow gestellt.

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.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Grundwasserfassung Neubukow. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen über die Anlagen des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK). Die Stadt geht davon aus, dass die Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet über die Anlagen des ZVK in den Panzower Bach der Einhaltung des Verschlechterungsverbot genügt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Neubukow, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in den Panzower Bach geregelt ist. Die in dieser Erlaubnis enthaltene maximale Phosphor-Ablaufkonzentration von 5mg/l wurde auf Antrag des ZVK im Jahr 2011 auf 3 mg/l reduziert. Dies beinhaltet von sich aus schon eine Verbesserung und die Kläranlage Neubukow trägt insbesondere hinsichtlich der Phosphorparameter nicht zu einer Verschlechterung bei und dem Verschlechterungsverbot wird Rechnung getragen. Dies gilt auch für die geplante Bebauung.

Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem ZVK abgestimmt. Bei dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser

handelt es sich um gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen, das nicht behandlungsbedürftig ist. Für die Einleitung am Standort Mühlentor in den Hellbach liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis, deren Festsetzungen mit der Erschließung des Plangebietes auch mit den neu anzuschließenden Grundstücken eingehalten werden, vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung und damit verbunden der Planung des Regenwasserrückhaltebeckens ist zu sichern, dass keine Schadstoffeinträge aus dem Plangebiet in die Leitungen des ZVK erfolgen. Die Anschlussbedingungen des ZVK sind einzuhalten. Dem Verschlechterungsverbot wird somit Rechnung getragen. Insbesondere während der Bauphase ist ein Schutz des Hellbachs vor Schadstoffeinträgen bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, um somit eine Schädigung der aquatischen Tierwelt auszuschließen.

Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen. Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudegestaltung eingliedern. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Konfliktpunkte, die zu einer negativen Bewertung der entsprechenden Schutzgüter führen könnten. In der Konfliktanalyse des Umweltberichtes werden Eingriffe, insbesondere Versiegelungen, hinsichtlich ihres Kompensationsbedarfs bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen betrachtet. Notwendigen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Die Öffentlichkeit hat nur im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden Bedenken hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes über die Reriker Straße vorgetragen. Die Reriker Straße wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung untersucht und es wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt. Es handelt sich bei der Reriker Straße um eine Gemeindestraße. Die entsprechenden Maßnahmen beinhalten eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h sowie die Ausweisung der Reriker Straße als Anliegerstraße mit Sperrung für den Durchgangsverkehr und Zulassen von Lieferverkehr nur am Tage. Mit diesen Maßnahmen als Ergebnis der Lärmaktionsplanung der Stadt Neubukow sieht die Stadt die Notwendigkeit einer Linkabbiegerspur nicht als gegeben an. Seitens der zuständigen Behörden erfolgte kein Erfordernis der Prüfung einer Linksabbiegerspur. Ein weiteres Ergebnis der Lärmaktionsplanung und Ziel der Stadt Neubukow ist die Verlegung der Bushaltestellen im Einmündungsbereich. Damit wird der Unfallschwerpunkt entschärft und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beachtet.

Die Erschließung des Baugebietes über die Straße „An der Windmühle“ ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Neubukow. Die Erschließung soll über die Reriker Straße erfolgen und nicht über eine vorhandene Wohngebietsstraße, da langfristig noch Erweiterungsabsichten für den geplanten Wohnstandort bestehen. Über die Straße „An der Windmühle“ wird nur das Baugebiet WA5 erschlossen und es wird eine fußläufige Verbindung zwischen den Baugebieten festgesetzt. Diese ist so zu gestalten, dass eine Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen nicht gegeben ist.

Die Anbindung des Plangebietes über den Alten Spriehusener Landweg an die Reriker Straße ist erklärtes Planungsziel der Stadt Neubukow. Der

Straßenquerschnitt wurde unter Beachtung der Belange der Straßenverkehrsbehörde festgelegt. Für die Realisierung der Planstraße A mit dem erforderlichen Querschnitt für den Begegnungsverkehr PKW/LKW und der Weiterführung des Fußweges aus der Reriker Straße werden in Randbereichen Waldflächen in Anspruch genommen. Der erforderliche Waldumwandlungsantrag wurde durch die Stadt Neubukow gestellt. Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragte Fläche von 87,5 m² auf dem Flurstück 27, Flur 3, Gemarkung Neubukow die Waldumwandlung mit Stellungnahme vom 26.07.2017 in Aussicht gestellt (Waldumwandlungserklärung).

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen kann über den Alten Spriehusener Landweg weiterhin erfolgen. Das Anlegen einer Abschirmhecke zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt in dem ersten Bauabschnitt nicht. Es ist ein zweiter Bauabschnitt seitens der Stadt Neubukow geplant. Der Abschluss des zweiten Bauabschnittes kann mit einer 5,00 m breiten Abschirmhecke erfolgen. Die Grenze des Plangebietes ist durchlaufend gerade in Angrenzung an die landwirtschaftliche Fläche. Der geringe Versatz ist begründet mit der Realisierung des Regenrückhaltebeckens, hierbei wurde eine Abschrägung der Fläche zur besseren Bewirtschaftung der Flächen berücksichtigt.

- 5.2 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägungsentscheidung eingearbeitet.
- 5.3 Die Öffentlichkeit hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.
- 5.4 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden wie folgt berücksichtigt.

Der Landkreis Rostock hat auf die Fortführung des Parallelverfahrens hingewiesen. Die Fortführung des Parallelverfahrens als eine besondere Form der Verfahrensgestaltung des Entwicklungsgebotes ist beabsichtigte Ziel der Stadt Neubukow. Hierbei ist beachtlich, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sich ausschließlich mit der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neubukow auseinandersetzt und eine inhaltliche Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neubukow bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes in die Vorentwurfsentscheidung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist. Die Belange der Siedlungsentwicklung der Stadt Neubukow und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden bestätigt.

Die Verfügbarkeit der Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Neubukow wurde verbindlich reserviert und dem Landkreis entsprechend vorgelegt.

Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden beachtet und sind mit der technischen Planung umzusetzen.

Die Hinweise und Anregungen zu den Belangen der Ver- und Entsorgung wurden in der abschließenden Planfassung beachtet. Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen über die Anlagen des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK). Die Stadt geht davon aus, dass die Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet über die Anlagen des ZVK in den Panzower Bach der Einhaltung des Verschlechterungsverbot genügt. Die

Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Neubukow, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in den Panzower Bach geregelt ist. Für die Einleitung am Standort Mühlentor in den Hellbach liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis, deren Festsetzungen mit der Erschließung des Plangebietes eingehalten werden, vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung und damit verbunden der Planung des Regenwasserrückhaltebeckens ist zu sichern, dass keine Schadstoffeinträge aus dem Plangebiet in die Leitungen des ZVK erfolgen. Über den vorhandenen Anlagenbestand des ZVK können für den Grundschutz der Löschwasserbereitstellung lediglich 24m³/h über 2 Stunden sichergestellt werden. Dies ist mittels Unterflurhydranten in der Wohnstraße (Planstraße B) zu realisieren. Die fehlende Löschwassermenge von 24m³/h über 2 Stunden soll über das zu errichtende Regenwasserrückhaltebecken abgedeckt werden.

Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragte Fläche von 87,5 m² die Waldumwandlung mit Stellungnahme vom 26.07.2017 in Aussicht gestellt (Waldumwandlungserklärung). Der dargestellte Waldabstand innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde durch die zuständige Forstbehörde bestätigt. Die Erforderlichkeit einer forstrechtlichen Genehmigung für bauliche Anlagen gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V wurde in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die allgemeinen Hinweise zu Bodendenkmalen wurden berücksichtigt.

Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie die Abwägung der gegenseitigen Interessen zeigt, dass von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden kann.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Es wurden als Planungsalternativen Flächen und Standorte für die Realisierung von Wohnbebauung in der Stadt Neubukow untersucht.

Die Stadt Neubukow hat zunächst auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes die Vorbereitung 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.

Als weitere Planungsalternativen hat die Stadt Neubukow verschiedene Innenentwicklungsflächen für die Realisierung eines Wohnstandortes überprüft.

Derzeit erfolgt die Vorbereitung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Hengstenplatz“. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung eines Mischgebietes und es können geringfügige Bedarfe einer Wohnbebauung gesichert werden.

Die innerstädtische Nachverdichtungsfläche im rückwärtigen Bereich zwischen Burchhardstraße und Grabenstraße ist aus Sicht der Stadt Neubukow aufgrund der integrierten Innenstadtlage für eine Wohnnutzung geeignet, jedoch aufgrund der entgegenstehenden Eigentümerbelange ist eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Weitere Verdichtungspotenziale innerhalb des Stadtgebietes sind gekennzeichnet durch Immissionsvorbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) entgegenstehende Natur- und Landschaftsschutzbelange sowie entgegenstehende Bodenschutzbelange (Altlastenverdachtsflächen und hohe Grundwasserstände).

Im Rahmen ihrer Alternativenprüfung favorisiert die Stadt Neubukow den planungsrechtlich vorbereiteten Standort. Es können kurzfristig 12-15 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Es handelt sich um einen wenig konflikträchtigen Standort. Der Standort ist aufgrund des Flächenzuschnitts, der Erreichbarkeit sowie der Umgebung für die geplante Wohnnutzung geeignet. Die Fläche des Plangebietes befindet sich in städtischem Eigentum. Auf der Fläche geht die Stadt Neubukow von einer raschen Umsetzung des Planvorhabens aus, womit der Ausweisung von Flächen für einen Wohnstandort zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und den Entwicklungszielen der Stadt Neubukow Rechnung getragen werden kann. Zugleich werden bereits vorhandene Infrastrukturen ausgenutzt, um das bestehende Siedlungsgefüge durch ergänzende Flächen für eine neue Wohnbebauung zu erweitern.

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.....

(Siegel)

.....
Roland Dethloff
Bürgermeister
der Stadt Neubukow

Im Auftrag für die Stadt Neubukow:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen