



Übersichtsplan

# Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg

# Inhaltsverzeichnis

## **Teil 1- Begründung**

- 1. Allgemeines**
  - 1.1. Aufgabe und Inhalte der Planung
  - 1.2. Rechtsgrundlagen
  - 1.3. Lage und Charakteristik des Plangebietes
  - 1.4. Grundzüge der gemeindlichen Entwicklungsplanung
- 2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung - Grundsätze
  - 2.2. Einwohnerentwicklung
  - 2.3. Ortsentwicklung
  - 2.5. Naherholung
- 3. Ver- und Entsorgung**
  - 3.1. Wasserversorgung
  - 3.2. Abwasserbeseitigung
  - 3.3. Fernmeldetechnische Versorgung
  - 3.4. Elektroenergieversorgung
  - 3.5. Gasversorgung
  - 3.6. Wasserwirtschaft
- 4. Verkehrsinfrastruktur**
  - 4.1. Überörtliche Verkehrszüge
  - 4.2. Örtliche Verkehrszüge
- 5. Altlastverdachtsflächen**
- 6. Boden- und Baudenkmale**
- 7. Gewinnung von Bodenschätzen**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Windenergieanlagen**

## **Teil 2- Umweltbericht**

### **10. Umweltbericht**

- Anlagen:**
- ° Darstellungen der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen Nr. 12 „Rohlstorf“ und Nr. 13 „Neuburg“ gemäß RROP WM mit Kennzeichnung der einzuhaltenden Mindestabstände zu Siedlungen, Biotopen, Denkmälern etc.
  - ° Übersichtsplan Sammelausgleichsfläche
  - ° Kabelschutzanweisung der Telekom

## Teil 1- Begründung

### 1. Allgemeines

#### 1.1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Aufgabe des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) ist es, die bauliche und sonstige Bodennutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan ( FNP ) ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dabei sollen alle zu beachtenden Einflussgrößen, wie beispielsweise Infrastruktur, räumliche Gegebenheiten, besondere Schutzgebiete, raumordnerische Ziele, Planungen übergeordneter Fachbehörden usw., berücksichtigt werden sowie ihre Aus- und Wechselwirkungen in die Gesamtplanung einfließen.

Der durch die Zusammenführung der Gemeinden Neuburg- Steinhausen und Hageböck entstandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg ist mit seiner Bekanntmachung wirksam geworden.

Mit der 1. Änderung des FNP soll nunmehr eine Anpassung vorgenommen werden, die alle Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung bringt und die Erkenntnisse aus den Planverfahren der Windenergienutzung berücksichtigt.

#### 1.2. Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991/S. 58),
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) in der Fassung vom 15.10.1996
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom 30.05.2005
- „Hinweise für die Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen in Mecklenburg- Vorpommern“ (WKA-Hinweise M-V) vom 20. Oktober 2004 des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung

Planungsgrundlage für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern herausgegebene Amtliche Topographische Karte im Maßstab 1 : 10 000.

#### 1.3 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg in der Fassung der 1. Änderung umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Neuburg, das sich auf rund 4390 ha erstreckt.

Im Norden schließt sich das Gemeindegebiet Alt Bukow, im Osten die Gemeindegebiete Kirch Mulsow und Züsow, im Süden die Gebiete der Gemeinden Hornstorf und Benz, im Westen die Gemeinde Krusenhagen und im Nordwesten das Gebiet der Gemeinde Blowatz an.

Zum Gebiet der Gemeinde Neuburg gehören neben dem Hauptort Neuburg die Ortsteile Hageböck, Steinhausen, Kartlow, Neuendorf, Tatow, Neu Farpen, Tillyberg, Zarnekow, Madsow, Ilow, Vogelsang, Neu Nantrow, Nantrow, Lischow und Kaminshof.

Die historische Entwicklung des Dorfes Neuburg beginnt mit der Geschichte zweier obotritischer Fürstenburgen, wobei die zeitlich letztere dem Ort den Namen gab.

In unmittelbarer Nähe des heutigen Dorfes Ilow, ca. 6 km vom Dorf Neuburg entfernt, erhob sich einst, umgeben von einer sumpfigen Wiesenniederung, die Fürstenburg Ilow. Sie zählte zu den Landesburgen des nordwestslawischen Stammesverbandes der Obotriten. In diesem großen Lebensraum, auch Landesraum, spielte sich im 12. Jahrhundert mittel- und nordeuropäischer Machtkampf ab.

In den kriegerischen Auseinandersetzungen dieser Zeit vermittelte die Burg als Verteidigungsanlage den Bewohnern und Besatzungen den Glauben an Sicherheit und Uneinnehmbarkeit.

Die Burganlage Ilow war insgesamt 1,6 ha groß.

Vermutlich in der letzten Hälfte des 12. Jahrhunderts wurde die Burg verlassen und aufgegeben.

Die Burg Ilow wurde zu einer Altburg, weil in unmittelbarer Nähe, und zwar vor 1171, eine neue Burg, die Neuburg, entstanden war.

Die älteste Urkunde, in der der Name Neuburg geschrieben ist, stammt aus dem Jahr 1219.

Der Wallberg, auf dem die Burg einst erbaut wurde, ist auch heute noch ein markantes und landschaftlich sehr schönes Zeichen des Dorfes.

Es muss davon ausgegangen werden, dass das Plateau des Wallberges der Mittelpunkt der Burg war.

Drei konzentrische Wälle, verstärkt durch einen vierten Wall im Norden, umlaufen noch heute dieses 50 m hoch gelegene Burghalbrund.

Im Norden sind die Wallzüge noch gut erhalten, die ehemals Aufbauten und die Lager für die Fallbrücke trugen. Die südlichen Wallzüge sind durch einen Steg miteinander verbunden.

Mit großer Sicherheit hat die Neuburg im 12. Jahrhundert das typische Aussehen einer Obotritenburg gehabt. In den Jahren 1244 bis 1264 wurden mehrere Umbauten an der Burg und an der Anlage durch den Fürsten vorgenommen.

Bis 1275 wurde die Burg von Fürsten bewohnt. Inzwischen war der Fürstenhof in Wismar gebaut worden, wo es sich besser wohnte.

Der Umzug der Fürsten von der Neuburg nach Wismar in den Fürstenhof war auch das Ende der Burg. Die massiven Gebäude und die Anlage verfielen und gerieten ca. mit dem Ende des 13. Jahrhundert in Vergessenheit.

Die Gemeinde Neuburg gehört mit z. Zt. 2139 Einwohnern zu den größeren Gemeinden des Landkreises und ist verwaltungstechnisch dem Amtsbereich des Amtes Neuburg mit Sitz in Neuburg zugehörig.

Der Ort Neuburg ist im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg als Ländlicher Zentralort ausgewiesen. Im neuen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird Neuburg künftig als Siedlungsschwerpunkt mit Versorgungsaufgaben ausgewiesen. Als solcher soll Neuburg so entwickelt werden, dass er eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten und damit zur wirtschaftlichen Stärkung des schwach strukturierten ländlichen Raumes beitragen kann.

Die Gemeinde gehört zum Mittelbereich Wismar.

Entwicklungsbestimmend ist auch die Lage an der überregionalen Achse Lübeck- Wismar- Rostock ( direkter Anschluss an die B 105 ) sowie an der Bahnverbindung zwischen Wismar und Rostock ( Bahnhof Neuburg ). Die günstigen Verkehrsanbindungen zur B 192 ( 10 km ) sowie der Anschluss an die A 20 und die A 14 in ca. 10 km Entfernung sind entscheidend für die Erreichbarkeit der Gemeinde und des Zentralortes Neuburg im regionalen und überregionalen Leistungsaustausch.

#### **1.4 Grundzüge der gemeindlichen Entwicklungsplanung**

Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die Landwirtschaft stellt neben dem Dienstleistungssektor und dem mittelständischen Gewerbe für die Region nach wie vor einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor und eine wesentliche Erwerbsquelle dar.

Die landwirtschaftlich guten Bedingungen kennzeichnen die Gemeinde Neuburg als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft. Die durchschnittlichen Ackerzahlen liegen zwischen 40 und 50. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Zweig der Gesamtwirtschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Diesem Grundsatz ist planerisch Rechnung zu tragen.

Zum Schutz des Bodens werden landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen.

Die Waldgebiete zwischen Müggenburg, Farpn und Neuburg gehören zum Naherholungsraum des Ordnungsraumes Wismar. Die Waldflächen sind als Lebensraum wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie als besonders charakteristischer Bestandteil der historischen Kulturlandschaft im Umgebungsgebiet geschützter Bodendenkmäler zu erhalten, sie werden forstlich genutzt.

Durch die Entwicklung des Fremdenverkehrs und der Naherholung können neben Handwerk und Gewerbe zusätzliche außerlandwirtschaftliche Verdienstmöglichkeiten geschaffen werden. Dazu sind in den Naherholungsgebieten die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft mit denen der Erholungssuchenden in besonderem Maße aufeinander abzustimmen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung ist die Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich vor allem die Funktion der kleinen Dörfer und Ortschaften verändert.

Durch gesellschaftliche und strukturelle Neuorientierung des ländlichen Raumes muss den negativen Folgen des Funktionsverlustes Landwirtschaft entgegengewirkt werden.

Neben der Entwicklung des Hauptortes Neuburg gilt es, die historische Siedlungsstruktur insgesamt zu erhalten.

Somit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die vorhandenen kleineren Orte an eine moderne Wirtschaftsstruktur angepasst werden können und im Bestand erhalten bleiben. Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen hierfür ist die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung - des Flächennutzungsplans. Alle geplanten Maßnahmen stellen Entwicklungsschritte zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen in der Gemeinde dar und sind im Komplex zu betrachten.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan dienen im Einzelnen :

- der Bereitstellung erforderlicher Wohnbauflächen
- der Bereitstellung erforderlicher Bauflächen zur Förderung der Existenzgründung und Ansiedlung von Klein-, Handwerks- und Gewerbebetrieben und somit zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- dem Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur
- der Förderung von Naherholung und Fremdenverkehr
- der Gestaltung der ortsumgebenen Landschaft
- der Ortsgestaltung
- der Erhaltung und Entwicklung eines eigenständigen dörflichen Charakters und somit der Attraktivität des ländlichen Raumes überhaupt.

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft sind alle Planungen und Maßnahmen landschaftsverträglich einzuordnen.

## 2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung - Grundsätze

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Baugebiete sind nach der allgemeinen bzw. besonderen Art ihrer baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| - Wohnbauflächen (W)          | - sind Bauflächen für Wohnbebauungen im weitesten Sinne ( allg. Art der Nutzung )  |
| - Gemischte Bauflächen (M)    | - dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ( allg. Art der Nutzung )                       |
| - Mischgebiet (MI)            | - sind Gebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören ( besondere Art der Nutzung ) |
| - Allgemeine Wohngebiete (WA) | - dienen vorwiegend dem Wohnen ( besondere Art der Nutzung )   |
| - Gewerbegebiete (GE)         | - dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ( besondere Art der Nutzung )                                 |
| - Industriegebiete ( GI )     | - dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben die in anderen Baugebieten unzulässig sind ( besondere Art der Nutzung )                |

- Gewerbliche Bauflächen (G) - dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben im weitesten Sinne ( allg. Art der Nutzung )
- Sonstige Sondergebiete (SO) - sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden und mit konkreter Zweckbestimmung festgesetzt sind  
hier: SO Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Im Ergebnis der Überlegungen der Gemeinde zur optimalen und sinnvollen Umsetzung der beabsichtigten Planungsziele wurde für Bereiche, wo noch keine Detailplanung vorliegt oder die nicht durch vorzeitige Bebauungspläne bereits bebaut wurden bzw. wo für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das Bauland noch keine konkreteren Planaussagen erforderlich oder möglich sind, die Form der Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO, d. h. die Ausweisung von Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gewählt. Die Ausweisung von Bauflächen ist hier ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

## 2.2. Einwohnerentwicklung

Bis zum 31.12.2005 konnten in der Gemeinde Neuburg 2137 Einwohner registriert werden. Diese Einwohnerzahl entspricht auch annähernd dem Stand zum 30.09.2006 mit 2139 Einwohnern.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Ortsteile:

Neuburg	1.077	Nantrow	67
Steinhausen	294	Vogelsang	39
Hageböck	139	Neu Nantrow	29
Kartlow	102	Neuendorf	51
Ilow	50	Neu Farpen	43
Lischow	95	Tatow	42
Madsow	82	Zarnekow	29

Die am Eigenbedarf orientierte Bauflächenentwicklung der Gemeinde wurde im Wesentlichen auf den Gemeindehauptort Neuburg konzentriert.

Durch Nutzung innerörtlicher Standortreserven und die Ausweisung von Wohnbauflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage folgt die Siedlungsflächenentwicklung den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg- Vorpommern wird der Eigenbedarf bis zum Jahre 2020 auf 3% des Wohnungsbestandes Stand 31.12.2005 eingeschätzt. Das ergibt einen Wohnbaubedarf von 32 WE (2137 EW in ca. 1000 WE x 3% Zuwachs).

Mit den verbindlichen städtebaulichen Planungen werden in den einzelnen Ortsteilen derzeit folgende Wohnbaupotenziale ausgewiesen:

		<u>Freie Kapazität ( WE)</u>
<b>Aus Bebauungsplänen:</b>	Nr. 3 „Wohngebiet Hageböcker Weg“	2
	Nr. 5 „Am Kirchsteig“	1
	Nr. 9 „Steinhausen“	7
	Nr. 10 „Am Bahnhof“	4
	Nr. 11 „Nantrow“	5
<b>Aus Satzungen:</b>	Abrundungssatzung Nr. 1 „Mühlenkamp“	1
	Entwicklungssatzung Nr. 1 „Tatow“	4
	Entwicklungssatzung Nr. 2 „Neu Farpen“	6
	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 „Kartlow“	6
	Ergänzungssatzung Nr. 5 „Vogelsang“	3

**39 WE frei**

Die Potenzialerfassung belegt, dass der Wohnbedarf der Bevölkerung für die nächsten Jahre abgedeckt werden kann.

Um auch für den zukünftigen Entwicklungsbedarf Vorsorge zu tragen, wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde eine Entwicklungsfläche von ca. 3,5 ha Wohnbauland (Bruttofläche) für ca. 40 WE ausgewiesen. Die Prognose gemäß LEP M-V wird damit insgesamt um ca. 45 % Prozent überschritten.

Da die Überschreitung der Eigenbedarfsentwicklungsprognose aus den verbindlichen Planungen der Gemeinde resultiert, die den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung entsprechen, besteht keine Notwendigkeit, die Planungsabsichten der Gemeinde zu ändern.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ausgewiesen.

### **2.3. Ortsentwicklung**

#### **Hauptort Neuburg**

Mit ca. 1.077 Einwohnern stellt Neuburg den Hauptwohrt der Gemeinde dar.

Aufgrund der Einwohnerzahlen und denen der zugehörigen Nahbereiche, der räumlichen Lage und der infrastrukturellen Ausstattung erfolgte die Einstufung als Ländlicher Zentralort in der Region Westmecklenburg.

Die vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs sind so zu entwickeln, dass eine angemessene Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde sowie des zugeordneten Nahbereiches gewährleistet werden kann.

Weitere Einrichtungen sind entsprechend dem Bedarf zu planen und das Niveau der vorhandenen Einrichtungen qualitativ und quantitativ zu erhöhen.

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, Vorhaben - und Erschließungsplänen und Satzungen hat die Gemeinde in den zurückliegenden Jahren die notwendigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung von Neuburg geschaffen.

Auf dieser Grundlage wurden bereits neue Wohngebiete erschlossen und bebaut.

Neben der Entwicklung als Wohnstandort wurde in zentraler Lage des Ortes ein Mischgebiet auch zur Ansiedlung von Einzelhandels-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie von Verwaltungen bereitgestellt.

Mit den rechtsverbindlichen bzw. im Aufstellungsverfahren befindlichen Bauleitplanungen werden überwiegend innerörtliche Bereiche unter Einbeziehung von Bauflächen, die die Ortslage städtebaulich sinnvoll abrunden, überplant.

Gleichbedeutend mit der Versorgungsfunktion ist die wirtschaftliche Entwicklungsfunktion Neuburgs für die Gemeinde und dem dazugehörigen Nahbereich.

Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Steinhausen auf einer Fläche von 12,5 ha Nettobauland wurden hierfür die notwendigen Voraussetzungen geschaffen.

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten von Neuburg werden wesentlich durch die landschaftliche Lage des Ortes bestimmt.

Die Siedlungsfläche grenzt in ihrer nordsüdlichen Ausdehnung direkt an den Farpener Stausee.

Die Bahnstrecke sowie die Trasse der B 105 begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes in südöstlicher Richtung. Feuchtwiesenbereiche schränken die Entwicklung auch östlich, Richtung Hageböck ein.

Im Anschluss an den Hageböcker Weg wurden Bauflächen für eine Wohnbebauung beplant. Eine Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Hageböck wird nicht geplant, um einerseits die Attraktivität des Standortes nicht zu gefährden und andererseits den Landschaftsraum zwischen Neuburg und Hageböck nicht zu verbauen.

Am Landweg Richtung Alt Bukow, nördlich von Neuburg wird im Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche zur Deckung des zukünftigen Wohnbedarfes der Gemeinde ausgewiesen.

Aufgrund einer Flächengröße von ca. 3,5 ha Brutto, der naturräumlichen Umgebung sowie der erschließungstechnischen Bedingungen sind insgesamt keine negativen Auswirkungen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit der verbindlichen Überplanung des Standortes sind weitergehende Untersuchungen aus naturschutzfachlicher Sicht notwendig.

Im Ergebnis der Untersuchung sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde rechtsverbindliche Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren und ausgleichen.

## Hageböök

Die Dorfentwicklung der letzten 50 Jahre wurde geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Ort. Bauliche Anlagen der Tierhaltung, der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte sowie der technischen Infrastruktur vor allem auch die im Zusammenhang mit der Ver- und Entladestation geschaffenen Einrichtungen am Gleisanschluss der Bahn haben die typische Dorfstruktur verändert und bestimmen das heutige Ortsbild.

Der Funktionsverlust der landwirtschaftlichen Nutzung im Dorf und die Verlagerung der Landwirtschaft in den Außenbereich haben dazu geführt, dass ein Großteil der Flächen und Gebäude, Anlagen und Funktionsflächen ungenutzt dem Verfall preisgegeben sind.

Im Zuge der Dorferneuerung sollen vor allem die Eigenart und der Eigenwert des Dorfes gestärkt werden. Die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, bedeutet im konkreten Fall, die im Ortsgefüge störenden baulichen Anlagen zurückzubauen bzw. anzupassen. Die erhaltenswerte Bausubstanz ist zu rekonstruieren und funktionsgerecht weiterzuentwickeln.

In den ausgewiesenen Bauflächen sind entsprechend der zulässigen Nutzungsart durch Neuinvestitionen bzw. Nachnutzungen im Bestand neue Arbeitsplätze zu schaffen und vorhandene Arbeitsplätze zu erhalten. Die Bauflächen wurden entsprechend ihrer vorherrschenden Nutzungsart im FNP ausgewiesen, im Dorf als Wohnbaufläche und an der Bahn als gewerbliche Baufläche.

Flächenhafte Erweiterungen der Wohn- und Gewerbeflächen sind nicht geplant. Hier bestehende Reserven sind durch eine städtebaulich sinnvolle Überplanung bzw. im Rahmen des Bestandes nutzbar.

Der in industrieller Bauweise gefertigte Wohnstandort ist zu sichern. Dazu ist der Wohnwert durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden und in den Wohnungen zu erhöhen. Fehlende Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen sind herzustellen und das Wohnumfeld zu verbessern.

Der vorhandene Eigenheimstandort entlang der Dorfstraße entspricht dem Charakter einer dörflichen Bebauung. Hier besteht die Möglichkeit einer ergänzenden Lückenbebauung und Abrundung der Ortslage.

## Steinhausen, Kartlow, Neuendorf, Tatow, Neu Farpen, Tillyberg, Zarnekow, Madsow, Ilow, Vogelsang, Neu Nantrow, Nantrow, Lischow und Kaminshof

In landschaftlich reizvoller Umgebung liegen die kleineren Ortschaften der Gemeinde Neuburg. Die landwirtschaftliche Produktion hat von jeher die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und die Entwicklung der Dörfer geprägt. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich die Funktion der Dörfer nachhaltig verändert. Der Verlust von Arbeitsplätzen, die zum Teil mangelnde infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung darf nicht zur Verödung der Dörfer als Folge der Abwanderung führen.

Mit dem Flächennutzungsplan wird der städtebauliche Entwicklungsrahmen für die einzelnen Orte vorgegeben. Durch den Funktionsverlust Landwirtschaft wird gleichzeitig die Wohnfunktion der Dörfer mehr an Bedeutung gewinnen.

Die bestehenden Ortslagen der Dörfer Kartlow, Neuendorf, Tatow, Neu Farpen und Zarnekow werden der allgemeinen Nutzungsart entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt, bzw. dort, wo landwirtschaftliche Betriebe in der Ortslage Madsow zu den Wohnnutzungen hinzutreten, als Mischbaufläche dargestellt.

Aufgrund der ausschließlichen Nutzung einer Baufläche in der Ortslage Lischow durch einen landwirtschaftlichen Betrieb wird diese Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Betriebsgebäude“ ausgewiesen, um hier die vorhandene Nutzung wiederzugeben.

Bei den Ortsteilen Neu Nantrow, Kaminshof und Tillyberg handelt es sich um Splittersiedlungen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind und in ihrer vorhandenen Struktur Bestandsschutz genießen.

Neue Baugebiete in Form einer Siedlungserweiterung werden nicht ausgewiesen, Ziel ist die Bestandsentwicklung zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs.

Ersatzneubau, Modernisierung, Neubau durch Schließung vorhandener Baulücken und eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Ortslagen in den Randbereichen charakterisieren den Rahmen der Entwicklung.

Durch die Verlagerung der Landwirtschaft in den Außenbereich sind vielerorts die stillgelegten Gebäude und baulichen Anlagen dem Verfall preisgegeben.

Dringender Handlungsbedarf ist gegeben, diese städtebaulichen Missstände zu beseitigen und ausgehende Gefahren abzuwehren. Dort, wo eine Umnutzung vorhandener Gebäude wirtschaftlich nicht zu vertreten ist bzw. eine geordnete Entwicklung nicht sichergestellt werden kann, sind die stillgelegten Anlagen abzureißen und zu entsorgen.

An integrierten Standorten im Dorf können diese Flächen überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben dem Wohnen sind auch andere wohnverträgliche Nutzungen wie z. B. durch Ansiedlung von Handwerksbetrieben möglich und zur Belebung des Dorfes empfehlenswert.

Entwicklungsschwerpunkte sind die Verbesserung der Lebensverhältnisse und die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen durch :

- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dorf bzw. in zumutbarer Entfernung
- Ausbau der Infrastruktur und günstige Verkehrsanbindungen / ländliches Straßen- und Wegenetz
- Verbesserung der Wohnqualität
- ein funktionierendes Gemeinschaftsleben
- ansprechende Ortsbildgestaltung - ortstypisch und landschaftsgerecht

Hierfür sind gezielt Mittel der Städtebauförderung und Dorferneuerung einzusetzen. Grundlage hierfür ist der genehmigte Dorferneuerungsplan der Gemeinde Neuburg aus dem Jahre 2005, der alle Ortsteile der Gemeinde umfasst.

Als charakteristischer Wirtschaftszweig des ländlichen Raumes soll die Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushaltes erhalten und gestärkt werden.

Aufgrund der landschaftlichen Eignung ist auch die Entwicklung des Fremdenverkehrs - und Erholungswesens zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur in Betracht zu ziehen.

Die Ausstrahlung aus dem Fremdenverkehrsraum Neukloster - Warin und die kurze Entfernung zur Ostsee/ Salzhaff und Insel Poel bieten günstige Voraussetzungen, sich zusammen mit den Nachbargemeinden in die Fremdenverkehrs- und Naherholungsentwicklung einzubringen.

Die in den Ortschaften vorhandenen zahlreichen Gutsanlagen und Baudenkmale sind zu erhalten sowie nach Möglichkeit eine öffentliche Mitnutzung zu sichern.

Der Erhalt und die Wiederherstellung der Gebäude und Parks stellt vor allem auch eine Bereicherung des touristischen Angebotes für den ansonsten hauptsächlich durch die landschaftlichen Erholungspotentiale getragenen Fremdenverkehr dar. Zahlreiche Baudenkmale zeugen noch heute von der kulturhistorischen Bedeutung des Ortes Neuburg und der näheren Umgebung.

Die Baudenkmale innerhalb des Gemeindegebietes sind im Plan gekennzeichnet.

## **2.4 Naherholung**

Die reizvolle, dünnbesiedelte Landschaft der Region hat einen herausragenden Erlebnis- und Erholungswert. Zur Sicherung einer überwiegend ruhigen, landschaftsgebundenen Erholung sind die Waldgebiete zwischen Müggenburg, Farpn und Neuburg - Steinhausen im „ Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg " als Naherholungsraum ausgewiesen.

Der Naherholungsraum ist dem Ordnungsraum Wismar zugeordnet mit der Zielstellung, für die Bevölkerung möglichst nahegelegene Erholungsräume auszuweisen.

Die abwechslungsreiche Landschaft mit Waldgebieten, dem Wallberg mit Thingplatz, dem Farpener Stausee umgeben von einer weiten Acker - und Wiesenflur eignet sich ideal zum Wandern, Radfahren und für Naturbeobachtungen.

Für eine bedarfsgerechte gastronomische Versorgung, Sport- und Spieleinrichtungen, Park- und Rastplätze sind die Voraussetzungen zu schaffen.

Um zusätzliche Belastungen auszuschließen, sind die erforderlichen Einrichtungen hierfür in den Ortslagen bereitzustellen und vorhandene Kapazitäten zu nutzen.

Durch den Ausbau des Wander- und Radwegenetzes ist eine Lenkung der Naherholungssuchenden und Touristen auch in die kleineren Orte der Gemeinde zu erreichen.

In die touristische Nutzung ist auch die historische Bausubstanz einzubeziehen.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die Gemeinde Neuburg ist Verbandsmitglied des Zweckverbandes Wismar. Der Zweckverband erfüllt die Aufgaben der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung und der Fernwärmeversorgung selbständig in öffentlich - rechtlicher Form.

Die Gemeinde hat dem Zweckverband folgende Aufgaben übertragen :

- die Trinkwasserversorgung,
- die Abwasserentsorgung,
- die Fernwärmeversorgung und
- die Erdgasversorgung.

Der Zweckverband Wismar ist als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch an allen Bauleitplanverfahren der Gemeinde zu beteiligen.

### **3.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Gemeinde Neuburg wird über zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wismar, Sitz Lübow gewährleistet :

- aus dem Wasserwerk Gamehl und
- für den Raum Zarnekow- Tatow aus der Wasserfassung Neukloster- Perniek.

Insbesondere bei der Erschließung der neu geplanten Baugebiete ist die mengen- und gütemäßige Deckung des Wasserbedarfes zu ermitteln und mit dem Zweckverband Wismar als Versorgungsunternehmen abzustimmen.

In den einzelnen Ortslagen müssen die bestehenden Wasserversorgungsnetze je nach beabsichtigter Bebauung erweitert bzw. in den öffentlichen Bereich umverlegt werden.

Auf eine sparsame Nutzung der Naturressource Wasser ist hinzuwirken.

### **3.2. Abwasserbeseitigung**

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verunreinigung des Grundwassers und Belastung der oberirdischen Gewässer, sollen möglichst alle anfallenden Abwässer einer biologischen Reinigung zugeführt werden.

Die Einleitung ungeklärter Abwässer in Vorfluter ist zu unterbinden.

Für die Ortsteile Neuburg und Steinhausen ist die Abwasserreinigung und - beseitigung über die zentrale Kläranlage in Neuburg gesichert. Das biologisch gereinigte Schmutzwasser wird über eine bestehende Abwasserdruckleitung in den Plastbach, unterhalb der Talsperre Farpen, eingeleitet.

Das vorhandene Kanalnetz und zugehörige Anlagen der Abwasserableitung sind je nach Ausweisung der Baustandorte für Neuburg zu erweitern.

Bei der geplanten Wohnbebauung am Landweg nach Alt Bukow ( 3,5 ha Entwicklungsfläche ) ist zu beachten, dass das APW " Mühlenweg " nicht für den Bedarf ausgelegt wurde.

Für die Ortsteile Hageböök, Lischow, Nantrow, Vogelsang und Kartlow besteht eine zentrale Schmutzwasserversorgung, für die kleineren Ortslagen der Gemeinde, wie Neu Nantrow, Neuendorf, Tatow und Zarnekow und Neu Farpen wird auch zukünftig auf dezentrale Abwasserlösungen (KKA) orientiert.

### **3.3. Fernmeldetechnische Versorgung**

Die Gemeinde Neuburg ist an das Fernsprechnetzt der Telekom angeschlossen. Die vorhandenen fernmeldetechnischen Anlagen sind insbesondere bei der Erschließung neuer Baugebiete zu erweitern und zu ergänzen. Dazu sind im Zusammenhang mit der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und der erforderlichen Erschließungsplanung im öffentlichen Straßenraum geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

### **3.4. Elektroenergieversorgung**

Versorgungsträger für das Medium Elektroenergie ist die E.ON edis AG.

Die bestehenden Trassenführungen und Anlagen der Stromversorgung sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Vorhabenplanungen sind die gesetzlich geforderten Kreuzungs- und Näherungsabstände im Bereich der Freileitungen einzuhalten.

Bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen u.ä. sind die entsprechenden Mindestabstände zu den vorhandenen Leitungen zu beachten.

In den Gefahrenbereich von Freileitungen darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden. Bei bestehenden 110- kV-Freileitungen ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art sowie die

Anpflanzungen von Gehölzen in einem horizontalen Abstand von weniger als 22 m zur Trassenachse (44 m Gesamtbreite des Schutzbereiches ) einer Prüfung der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN VDE 0210 durch die E.ON edis bedarf.

### **3.5. Gasversorgung**

Im Bereich des FNP befinden sich Ferngasleitungen der Verbundnetz Gas AG.

Der Grobtrassenverlauf der Leitungen ist im Plan gekennzeichnet.

Die Leitungen liegen in der Regel mittig der Schutzstreifen. Nutzungseinschränkungen resultieren aus Sicherheitsabständen zu Anlagen der VNG AG, die neben den Schutzstreifenbreiten einzuhalten sind.

Künftige Planungen jeglicher Art im Bereich von 200 m beiderseits der Anlagen sind mit der VNG AG abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich desweiteren Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen, eine Druckregelanlage sowie Hausanschlussleitungen in Rechtsträgerschaft oder Verwaltung der GW Hanse Gas GmbH. Bei eventuellen Baumpflanzungen und Bebauungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten, vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

### **3.6. Wasserwirtschaft**

#### *Wasserwirtschaftliche Einordnung*

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Plangebiet dem Einzugsgebiet 9635- Küstengebiet von Wallensteingraben bis Hellbach zugeordnet.

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche der Talsperre Farpen ( Stausee ). Bei der weiteren Planung sind nachfolgende Stauziele zu berücksichtigen :

Höchstes Stauziel	: 14,34 m HN
Stauziel	: 14,00 m HN
Dauerstauziel zw.	: 13,50 m HN und 12,00 m HN
Absenkziel	: 8,80 m HN
Tiefstes Absenkziel	: 8,20 m HN

Die wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in, unter und über dem Stausee und im Uferbereich bedarf der Genehmigung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin.

Die Ufer des Stausees einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an den Stausee angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseitig der Böschungsoberkante.

#### *Trinkwasserschutz*

Das Gemeindegebiet befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Gamehl.

Die Grenze verläuft durch den Ortsteil Neuendorf und durch die Gemarkung Tatow.

Die Schutzzonenordnung des Kreises Wismar vom 19. Nov. 1981, Beschluss- Nr. 63-14/81 mit ihren Verboten und Nutzungsbeschränkungen ist einzuhalten.

Im Flächennutzungsplan erfolgte eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzone.

## **4. Verkehrsinfrastruktur**

### **4.1. Überörtliche Verkehrszüge**

Ein dichtes ausgebautes Verkehrssystem ist Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung und zur Sicherung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur.

Dabei ist dem wachsenden Mobilitätsbedürfnis der Bevölkerung und Wirtschaft und den steigenden Anforderungen an Schnelligkeit und niedrigen Transportkosten Rechnung zu tragen.

Mit der B 105 (Lübeck- Rostock) als überregionale Straßenverbindung ist die Gemeinde Neuburg günstig an das Fernstraßennetz angeschlossen.

Die B 192 sowie der Anschluss an die Bundesautobahn A 20 und A 14 liegen in nur 10 km Entfernung.

Die Siedlungszentren mit Einrichtungen des überörtlichen Bedarfs sind von der Gemeinde aus gut erreichbar.

Eine weitere überörtliche Verbindung besteht durch die vorhandene Bahnlinie Schwerin-Wismar-Rostock mit Haltepunkt in Neuburg und Hageböck.

#### 4.2. Örtliche Verkehrszüge

Als Hauptwohnort ist Neuburg durch das Straßennetz des Kreises gut erreichbar, um die Versorgungsfunktion im Zentralortsystem wahrzunehmen.

In den letzten Jahren wurde das vorhandene Verkehrsnetz u. a. im Rahmen der Maßnahmen des ländlichen Wegebbaus funktionsorientiert saniert, instandgesetzt und ausgebaut.

Eine Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes wird sich im Wesentlichen auf die inneren Erschließungsstraßen der neuen Baugebiete beschränken.

Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist mit dem Verkehrsamt die Anbindung der ausgewiesenen Gewerbestätten und Wohnbebauungen festzulegen.

### 5. Altlastverdachtsflächen

Unter Beachtung des vorbeugenden Umweltschutzes und als "Warnfunktion" für nachfolgende Entscheidungen erfolgte die Kennzeichnung aller bekannten Altlastverdachtsflächen im Plan.

Die in den OT Neuburg und Steinhausen ausgewiesenen Flächen liegen im bebauten Bereich.

Die Überplanung der aufgeführten Altlastverdachtsflächen macht eine Klärung der Altlastprobleme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die in den übrigen OT und deren Gemarkung bekannten Altlastverdachtsflächen liegen im Außenbereich überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen. Eine Überplanung und Baulandausweisung ist für diese Bereiche nicht vorgesehen. Ein Teil der Ablagerungen ist beräumt. Es liegen keine Hinweise auf ein vorhandenes Gefährdungspotential vor, die eine sofortige Beseitigung/ Sanierung der Altlasten- bzw. eine Erkundung der Altlastverdachtsflächen erforderlich machen, das gilt auch für die bebauten Bereiche.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg liegen der Unteren Abfallbehörde des Landkreises nachstehende Informationen über Altlastverdachtsflächen bzw. Altlastenstandorte vor:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
1	Vogelsang	1	65	Altablagerung (Bauschutt)
2	Nantrow	1	78	Altablagerung (Hausmüll, Bauschutt und Asbest)
3	Nantrow	1	73	Hausmülldeponie
4	Nantrow	1	42	Altablagerung (Hausmüll, Bauschutt, Asbest)
5	Nantrow	1	42	Altablagerung
6	Madsow	1	27	Altablagerung (Hausmüll, Bauschutt und Wellasbest)
7	Zarnekow	1	89	Altablagerung
8	Ilow	1	222	Altablagerung (Hausmüll und Bauschutt)
9	Steinhausen	2	139,140,141, 142	Altablagerung
10	Neuburg	1	219/15	Altablagerung (Hausmüll)
11	Neuburg		197,198,199/2	Altablagerung (Hausmüll und Bauschutt)
12	Neuburg	1	180	Altablagerung (Hausmüll und Bauschutt)
13	Neu Farpen	1	96	Hausmülldeponie (abgedeckt)
14	Neu Farpen	1	30, 32/2, 38/3 39	Bodendeponie
15	Kartlow	1	33/11;33/12	Altablagerung
16	Lischow	1	8/4; 12/2	Altablagerung im Park (Hausmüll, Bauschutt, Wellasbest)
17	Lischow	1	13/1; 33	Altablagerung
18	Lischow	1	8/7	Altablagerung am Graben (Hausmüll, Bauschutt und Gartenabfälle)

Altstandorte

1	Hageböck	1	97/4	stillgelegte Tankstelle
2	Neuendorf	1	117/33	stillgelegte Tankstelle

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

Bei der Errichtung von Wohnhäusern sind die notwendigen Verkehrsflächen für eine reibungslose Müllabfuhr der Grundstücke zu schaffen ( Plätze für Abfallbehälter, Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge usw. ).

## 6. Boden- und Baudenkmale

Im Gemeindegebiet sind mehrere Bodendenkmale bekannt, die nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V zu schützen sind, da an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

Die bekannten Bodendenkmale sind entsprechend ihrer Bedeutung im Plan gekennzeichnet, d.h. als Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird sowie Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - nicht zugestimmt werden kann.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind im Bereich des Flächennutzungsplanes nachfolgende Baudenkmale bekannt:

Neuburg	Kirche
Neuburg	Neuer Friedhof, Familiengrabstätte derer von Strahlendorf mit Wappen
Neuburg	Steinbogenanlage mit Empfangs- und Dienstgebäude (einschließlich Weichenstellhebel), Wohnhaus, Brunnen mit Pumpe, Schrankenanlage und Pflasterung
Hageböck	Meilenstein
Kartlow	ehem. Bahnbeamtenwohnhaus (gegenüber des ehem. Bahnhofes)
Neuendorf	Dorfstraße 5, Vierständerhaus
Neuendorf	Dorfstraße 6, Wohnhaus
Neuendorf	Dorfstraße 7, Wohnhaus
Madsow	Gutsanlage mit Gutshaus, Torhaus mit Stall, Stall und Schmiede
Ilow	Gutshaus
Nantrow	Chausseewärterhäuschen
Nantrow	Windmühle
Lischow	Gutsanlage: Gutshaus mit Park, Wirtschaftsgebäude, Stall- und Scheunenbauten sowie einer Tagelöhnerkate an der Dorfstraße
Lischow	Schmiede

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

## 7. Gewinnung von Bodenschätzen

Im Gemeindegebiet Neuburg befindet sich ein ca. 2 ha großes Tagebaugelände für den Kiesabbau mit dem Sicherungsstatus "Vorranggebiet", welches mit dem Planzeichen 11.2 gekennzeichnet wurde (Feld Neu Nantrow IV).

Nach Ausbeutung der Lagerstätte ist eine schnellstmögliche Rekultivierung des Gebietes zu sichern, damit die Fläche für den Naturhaushalt wieder zur Verfügung steht.

## 8. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Zuge konkreter Vorhabenplanungen berücksichtigt.

Um Nutzungskonflikte auszuschließen, wurden die Baugebiete entsprechend zulässiger Emissionsgrade zueinander angeordnet, der Bestand berücksichtigt und notwendige Schutzvorkehrungen geplant.

Im Bereich der Bundesstraße B 105 im Ortsteil Steinhausen und in Nantrow könnte es für einen kleinen Teil der vorhandenen Wohnbebauung ausgehend von der Bundesstraße zu erhöhten Immissionswerten kommen. Die Darstellung der Wohnbaufläche in diesem Bereich beschränkt sich dabei auf die Bestandsausweisung, Erweiterungen sind nicht geplant. Um auf die mögliche Konfliktsituation hinzuweisen, wurden die Bereiche der Wohnbebauung, für die ggf. Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrsemissionen erforderlich sind, auf der Planunterlage als "Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" gekennzeichnet.

## 9. Windenergieanlagen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg sind für das Gemeindegebiet zwei Eignungsgebiete zur Errichtung von Windenergieanlagen ausgewiesen worden:

- ° südwestlich von Kartlow und (Eignungsgebiet Nr. 12 „Rohlstorf“)
- ° zwischen Neuburg und Hageböck. (Eignungsgebiet Nr. 13 „Neuburg“).

Auf Anregung und in Abstimmung mit den zuständigen Planungsbehörden wurde begonnen, die Eignungsgebiete durch die Bebauungspläne

- Nr. 3 „Windpark Hageböck“
- Nr. 7 „Windpark Kartlow“ und
- Nr. 8 „Windpark Neuburg“

mit dem Planungsziel einer weiteren Feinjustierung der Eignungsgebiete zu überplanen, wobei eine Zulassung von Windenergieanlagen in diesen Gebieten nie beabsichtigt war.

Im Rahmen der B-Planverfahren wurden die Plangebiete unter den Gesichtspunkten des **Vogelschutzes**, des akustischen und optischen **Immissionsschutzes** und der **städtebaulichen** Belange eingehend untersucht und entsprechende Gutachten erarbeitet.

Auf Empfehlung der zuständigen Planungsbehörde hat die Gemeinde beschlossen, im Wege der Änderung des Flächennutzungsplanes die Eignungsflächen für Windenergienutzung unter Zugrundelegung der vorhandenen Untersuchungsergebnisse aus den Bauleitplanverfahren und den Abstandsempfehlungen aus den „Hinweisen für die Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen in Mecklenburg- Vorpommern“ (WKA- Hinweise M-V) des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesplanung zu beurteilen.

Bei Auswertung der erarbeiteten Gutachten zur Problematik der Vogelrast in Zusammenhang mit dem nahegelegenen EU - Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ wird die große Bedeutung des Agrarraumes im Bereich der Ortschaften Neuburg, Hageböck, Lischow und Kartlow für die im Bereich des EU-Vogelschutzgebietes rastende Gänse und Schwäne deutlich. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass eine Errichtung von WEA zu einem nicht ausgleichbaren Verlust von Nahrungsflächen für diese Vögel führen und somit einen wesentlichen Einfluss auf die Bedeutung des Vogelschutzgebietes haben würde. Ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Neuschaffung von geeigneten Nahrungsräumen in relativ geringer Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ ist nicht möglich.

Die Ergebnisse des akustischen und optischen Immissionsschutzes wurden in den als Anlage zur Begründung beigefügten Übersichten zusammengestellt. Einzuhaltende Abstände zu Siedlungen gemäß der „Hinweise für die Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen in Mecklenburg- Vorpommern“ (WKA- Hinweise M-V vom 20. Oktober 2004) des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M/V,

Sichtbeziehungen zu bedeutsamen Denkmälern, Abstände zu geschützten Biotopen, zu Richtfunkstrecken, Straßen- und Eisenbahnlinien oder Hochspannungsfreileitungen wurden gekennzeichnet und verdeutlichen, dass durch Errichtung von WEA die Mindestabstände nicht eingehalten werden können und somit eine nachhaltige Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter erfolgen würde.

Die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verbleibende Restflächen des Eignungsgebietes Nr. 12 „Rohlstorf“ hat eine Größe von ca. 13 ha und rechtfertigt somit keine Ausweisung als Eignungsgebiet für Windenergieanlagen.

Auch aus Sicht des Städtebaus kann eine Ausweisung des Eignungsgebietes zwischen Neuburg und Hageböck nicht hingenommen werden. Die Errichtung von Windenergieanlagen in diesem Gebiet würde den Landschaftsraum und das Landschaftsbild zwischen den Orten Neuburg und Hageböck nachhaltig beeinträchtigen, die Kirche Neuburg, erbaut im 12. Jahrhundert, würde als Blickpunkt und Sichtobjekt aus Richtung Hageböck verloren gehen.

**Fazit:**

Die Aussagen der erstellten Gutachten führen dazu, dass die raumordnerisch ausgewiesenen Eignungsgebiete nicht genutzt werden können.

Nach Auffassung des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie M/V können die Eignungsgebiete als faktische Vogelschutzgebiete angesehen werden.

Mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg werden demzufolge keine Eignungsgebiete für Windenergieanlagen und Sondergebietsflächen mehr ausgewiesen.

## **Teil 2 - Umweltbericht**

10. **Umweltbericht** nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

10.1 **Vorbemerkungen**

10.1.1. **Allgemeine Angaben**

Der nachfolgende Entwurf des Umweltberichtes betrachtet die Umweltbelange im Zusammenhang mit dem aufgestellten Entwurf für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Neuburg.

Ein gesonderter Landschaftsplan wird nicht erstellt.

Landschaftliche Belange werden sowohl in der Begründung zum Flächennutzungsplan als auch im vorliegenden Teil „Umweltbericht“ dargestellt und berücksichtigt.

10.1.2. **Kurzdarstellung des Inhaltes des Flächennutzungsplanes**

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Flächennutzungsplan in der Gemeinde Neuburg beinhaltet folgende Planungsvorhaben:

**. Entwicklung und geringfügige Erweiterungen der Ortslagen durch die Ausweisung von Wohn-, Misch- und Sondergebieten im Bereich der Gemeinde Neuburg**

**. Änderung der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen und Sondergebietsflächen**

Als vorbereitender Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan die Grundlage für eine langfristige städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde. Der Gemeinde steht mit dem Flächennutzungsplan ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Verfügung, das als nachhaltiges Arbeitsinstrument Planungssicherheit für alle Ortsteile schafft.

10.1.3 **Grund und Boden**

Im Einzelnen sieht der Flächennutzungsplan folgende Flächengrößen für die geplanten baulichen Nutzungsformen vor:

<b>Ortslage</b>	<b>Wohnbau- fläche</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>Sondergebie</b>	<b>Industriegebiet</b>
Steinhausen	116,3 ha	-	-	-	3,9 ha
Neuburg	42,5 ha	9,0 ha	4,6 ha	-	-
Kartlow	6,2 ha	-	-	-	-
Neu Farpen	4,9 ha	-	-	-	-
Neuendorf	3,8 ha				
Tatow	3,7 ha				
Zarnekow	3,4 ha				
Madsow	3,1 ha	-	3,6 ha	-	-
Ilow	-	5,5 ha	-	-	-
Hageböck	9,0 ha	-	-	-	-
Lischow	7,4 ha	-	-	7,1 ha	-

Vogelsang	3,6 ha	-	-	-	-
Nantrow	5,1 ha	0,55 ha	-	-	-

Bei den überplanten Flächen ist von folgenden Standort- und Nutzungskriterien auszugehen:

- . Siedlungsflächen im Innenbereich der Ortslagen
- . Rand- und Restflächen der Ortsgebiete
- . Siedlungsflächen, die durch vorangegangene Nutzungsformen geprägt sind
- . Acker- und Grünlandflächen im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen

#### 10.1.4 **Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

Für das Plangebiet liegen folgende festgesetzten Ziele des Umweltschutzes vor:

##### „Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- . Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege und  
Fremdenverkehrsentwicklungsraum
  - Westlicher Gemeindebereich zwischen Neuburg und Lischow,  
früheres festgesetztes Landschaftsschutzgebiet „Farpener Stausee“
- . Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft
  - Gesamter Gemeindebereich
- . Naherholungsraum
  - Gebiet um den Farpener Stausee
- . Potentielle Waldmehrungsgebiete aus Sicht der Forstplanung
  - Erhöhung des Waldanteiles um 0 - 3 %
  - Gesamter Gemeindebereich
- . Kleinteilige Rohstoffgewinnung in Form von Sand und Kiessand
  - Bereich zwischen Ilow und Nantrow

**BEWERTUNG:** Die maßgeblichen, im ROP ausgewiesenen Entwicklungsräume für die jeweiligen Belange befinden sich außerhalb der Ortslagen.  
Die Vorgaben im vorliegenden Flächennutzungsplan beinhalten vordergründig Entwicklungsgebiete innerhalb der Ortslagen, so dass in die Zielgebiete nicht eingegriffen wird.

##### Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2003

Herausgeber: Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern

##### **. Farpener Bach**

- MASSNAHMEN:**
- . Renaturierung und ungestörte Naturentwicklung des natürlichen Bachlaufs sowie ungestörte Entwicklung des auf Niedermoor stockenden Erlenbruchwaldes und Regeneration der gesamten Bachniederung.
  - . Teilbereiche des Plangebietes östlich der B 105 =  
Sicherung landschaftlicher Freiräume mit hoher und sehr hoher Bedeutung

**BEWERTUNG:** Die ausgewiesenen Entwicklungsräume für die Renaturierung und ungestörte Entwicklung der Bachniederung bei Neuburg befinden sich außerhalb der Ortslagen.  
Die Entwicklungsgebiete im vorliegenden Flächennutzungsplan greifen nicht in die Zielgebiete ein.

## 10.2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 10.2.1 **Umweltzustand der überplanten Gebiete**

Beschreibung und Bewertung des Bestandes in den einzelnen Schutzgütern:

#### **Schutzgut:**

#### **Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Wohnen**

- BESTAND:**
- Kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte
  - Fremdenverkehrsentwicklungs- und Naherholungsraum im Teilbereich bei Neuburg
- PLANUNG:**
- Belastungen durch Staub und andere Luftschadstoffe sowie Geruchsbelästigungen treten nicht auf.
  - Die Siedlungs- und Erholungsgebiete werden nicht durch zusätzliche Lärmentwicklung und Erschütterungen beeinträchtigt.
  - Bestehende Lärmgrenzwerte werden nicht überschritten.
  - Beeinträchtigungen der Trinkwasserqualität von Wasserversorgungsanlagen treten nicht auf.
  - Da ausgewiesenen Entwicklungsräume für Bauvorhaben befinden sich innerhalb oder in den Randbereichen der Ortslagen, so dass nicht mit einem großflächigen Verlust von Siedlungs- und Freiflächen zu rechnen ist.
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen***

#### **Landschaft**

- BESTAND:**
- . Unzerschnittene landschaftliche Freiräume
    - Klassifizierung der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume
      - . Kleinräumig -östlich der B 105 = Stufe 2
      - . Größtenteils - westlich und östlich der B 105 = Stufe 3
  - . Eignungsgebiete zur Errichtung für Windenergieanlagen sind im ROP südwestlich von Neuburg und zwischen Neuburg und Hageböck ausgewiesen.
- PLANUNG:**
- Die ausgewiesenen Entwicklungsräume für Bauvorhaben befinden sich innerhalb oder in den Randbereichen der Ortslagen, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der wertvollen und sensiblen Landschaftsbilder sowie Lebensräume zu rechnen ist.
  - Landschaftsbildprägende Bestandteile der Landschaft werden nicht durch technisch überformende Elemente verstellt oder erheblich beeinträchtigt.
  - Die vorliegende 1. Änderung des F-Planes beschäftigt sich intensiv mit der Problematik der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen. Die Aussagen von erstellten Gutachten im Zusammenhang mit anderen B-Planverfahren im F-Plangebiet führten dazu, die raumordnerisch ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen nicht zu nutzen, da u.a. das Landschaftsbild zwischen Neuburg und Hageböck nachhaltig beeinträchtigt würde.
- Keine Umweltauswirkungen***

#### **Naturschutzrechtlich geschützte Flächen**

- BESTAND:**
- . Naturschutzgebiete, Nationalparke und Biosphärenreservate befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes.
  - . Teilbereiche des Plangebietes in der Umgebung der Ortschaften Neuburg, Hageböck, Lischow und Kartlow
    - = Bereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung mit Rastplatzfunktionen für Vögel
    - = faktische Vogelschutzgebiete ( nach Aussage LAUN M-V)

- PLANUNG: - Gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope werden nicht beansprucht.  
 - Mit der Herausnahme der Flächen für Windenergieanlagen im vorliegenden Flächennutzungsplan wird der hohen Bedeutung des Gebietes mit Rastplatzfunktionen entsprochen.

**Keine Umweltauswirkungen**

### Boden

- BESTAND: . Es überwiegen in den ausgewiesenen Entwicklungsgebieten überprägte Naturböden der Siedlungsräume in Form von grundwasserbestimmten Lehm Böden.  
 . Kleinteilig sind sickerwasserbestimmte Sandböden zu finden.  
 . Bewertung des Bodenpotentials überwiegend als mittel bis hoch.  
 . Altlastverdachtsflächen in den OT Neuburg und Steinhausen sind bekannt und in der Planzeichnung gekennzeichnet.  
 Auflistung der Altlastverdachtsflächen siehe auch Begründung zur 1. Änderung des F-Planes.

- PLANUNG: - Die Gemeinde hat vor der Neuausweisung von Bauflächen von den Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung Gebrauch gemacht.  
 - Mit der dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeption wird die Gemeinde der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht (Bodenschutzklausel).  
 - Mit den ausgewiesenen Entwicklungsräumen für Bauvorhaben sind Versiegelungen verbunden.  
 - Mit großflächigem Bodenabtrag, Erosion und Geländeänderungen ist nicht zu rechnen.  
 - Geomorphologische Raum- und Geländeänderungen werden nicht erwartet.  
 - Schadstoffeinträge aus der Luft sind nicht anzunehmen.  
 - Bei Überplanung der Altlastverdachtsflächen in den Ortslagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Probleme zu klären. Die außerhalb der Ortslagen liegenden Altlastverdachtsflächen sind größtenteils landwirtschaftlich genutzt, so dass eine Überplanung und Baulandausweisung dieser Flächen nicht vorgesehen ist.

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- BESTAND . Das Vorkommen von gefährdeten bzw. ROTE LISTE – Arten ist nicht bekannt.  
 . Naturferne Biotoptypen überwiegen in den Eingriffsbereichen innerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete. Der Versiegelungsgrad ist hoch und die intensiven Nutzungsformen prägen die Gebiete. Sie führten zu stark anthropogen veränderten Standortverhältnissen.  
 . Nordwestlich und nördlich von Neuburg Gebiete mit Rastgebietsfunktionen der Bewertungsstufe 2, mittel bis hohe Bewertung.  
**Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:**  
**In den ausgewiesenen baulichen Entwicklungsgebieten von geringer und allgemeiner Bedeutung**

- PLANUNG: - Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.  
 - In die wertvollen Nahrungsflächen der Rastgebiete wird nicht eingegriffen, so dass eine Beeinträchtigung des nahegelegenen EU-Vogelschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismarbucht“ vermieden wird.  
 - Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen.  
 Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur in den ausgewiesenen Baugebieten und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht erheblich eingeschätzt.  
**Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.**

Wasser

- BESTAND:**
- . Grundwasserneubildungsraten
    - mehrheitlich im Plangebiet 5-10 %
    - Im Bereich nordwestlich von Neuburg und nördlich von Zarnekow 20-25 %
  - . Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwasser
    - mehrheitlich im Plangebiet mittel bis hoch
    - Im Bereich nordwestlich von Neuburg und nördlich von Zarnekow sehr hohe Schutzwürdigkeit
  - . In den Siedlungsgebieten überwiegen beeinträchtigte Grundwassersituation durch vorhandenen Versiegelungsgrad,
  - . das bestehendes Stoffeintragsrisiko durch vorhandene Nutzungsformen ist gering.
- PLANUNG:**
- Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.
  - Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.
  - Das Maß der Versiegelungen wird begrenzt und die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauGB nicht überschritten.
- Umweltauswirkungen sind gegeben.  
Eine Erheblichkeit liegt auf Grund der Vorbelastungen vor.***

Luft /Klima

- BESTAND:**
- . Die Ausbildung des regionalen Klimas ist durch folgende Daten und Eigenschaften geprägt:
    - o Temperaturmäßig starker ozeanischer Einfluss im westlichen Teil des Gebietes bis zu den Endmoränenketten.
    - o Im östlichen Teil, zugehörig zum Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz, Spät- und Frühfrostgefahren in den Mooren und Tieflagen und starke Nebelbildungen.
    - o Mittlerer Jahresniederschlag 575-600 mm
    - o Mittlere Dauer der Vegetationsperiode 223,5-227 Tage
  - . Beeinträchtigte Bereiche durch versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bebauung mit wärmeerzeugenden Oberflächen in den besiedelten Gebieten
- Bewertungskriterium Luft: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung  
Bereits beeinträchtigt durch die Nutzungsformen und die angrenzenden Verkehrsstrassen in den Ortslagen.***
- PLANUNG:**
- Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.
  - Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen***

Kultur / Sachgüter

- . Bedeutende Alleen und Baumreihen
  - Alleen, straßenbegleitend an der B 105 und den Kreisstraßen Nr. 4 und Nr. 33
  - Baumreihen an den Straßen von Neu Farpen nach Kartlow und von Neuburg nach Alt Bukow,
  - in den Ortslagen Ilow, Vogelsang, Neu Farpen, Madsow und Nantrow.
- . Ländliche Parkanlagen im Zusammenhang mit den Guthäusern in:
  - Ilow
  - Neu Farpen
  - Madsow
  - Lischow
  - Tagebaugelände für Kiesabbau in Neuburg
- . Flächenausweisung im Flächennutzungsplan durch nachrichtliche Übernahme vom „Bergamt Stralsund“
- . Renaturierung der Abbaufäche gem. des vorliegenden Betriebsplanes.

- PLANUNG:
- Der Flächennutzungsplan sieht keine Entwicklungsräume in unmittelbarer Nähe der geschützten Kulturgüter vor.
  - Für den Schutz und Erhalt der ländlichen Parkanlagen sind langfristig Entwicklungskonzeptionen zu erarbeiten, die den Fortbestand der Parkanlagen sichern.
- Keine Umweltauswirkungen**

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

BESTAND: Der Naturhaushalt, ein komplexes Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren wie Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt, wird maßgeblich bestimmt durch vielfältige Wechselbeziehungen zwischen diesen einzelnen Faktoren. In Betrachtung der Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, und den bestehenden Nutzungsformen des Landschaftsraumes lassen bestehende Umweltbeeinträchtigungen in der Kulturlandschaft durch vorangegangene Aktivitäten vermuten. Messbare Untersuchungsergebnisse für bestehende Umweltbeeinträchtigungen liegen nicht vor, sind aber analog der Siedlungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.

PLANUNG: Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, in unterschiedlichen Intensitäten Beeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Das sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.

Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art und des Umfanges für die geplanten Bauvorhaben wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von geringen Umweltauswirkungen auszugehen ist und dem gemäß die indirekten Wirkungen vernachlässigbar sind. Positiv zu vermerken ist der ausgewiesene Verzicht auf die Anordnung von Windenergieanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft des EU-Vogelschutzgebietes.

10.3. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Entsprechend dem § 8 des Bundesnaturschutz-Gesetzes und dem § 14 des Landesnaturschutz-Gesetzes von Mecklenburg-Vorpommern stellen die Baumaßnahmen Eingriffe dar, die bei Erheblichkeit durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist das Ausgleichsvolumen in einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach dem Modus der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, zu ermitteln.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, ohne Vorgaben für die Größenordnung des Versiegelungsgrades und die Art sowie den Umfang der Baumaßnahmen, ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nur als grobe Einschätzung möglich.

Zur Größenordnung des Kompensationsflächenäquivalentes kann bei dem derzeitigen Planungsstand noch keine Aussage getroffen werden. Erst mit dem Erstellen eines vorhaben bezogenen Bauleitplanes kann auf der Grundlage des Biotopbestandes und der baurechtlichen Festsetzungen eine Aussage zu dem Ausgleichsvolumen getroffen werden.

- Bewertung der Flächen:
- . Keine Inanspruchnahme von gem. § 20 LNatSchG M-V geschützten Bereichen und nationalen oder internationalen Schutzgebieten
  - . Keine Inanspruchnahme von wertvollen Biotopflächen im Außenbereich
  - . Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht beansprucht.
  - . Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.
  - . Durchschnittlicher Wert der Flächen = 1
  - . Kompensationserfordernis gem. der „Eingriffsregelung“ des Landes

Mecklenburg-Vorpommern bei Wertigkeit der Flächen von 1 = 1,5  
 . Da sich die Bauflächen im Siedlungsraum bzw. im siedlungsnahen Raum befinden, ist ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 zu berücksichtigen

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe:

- Bei einem Versiegelungsgrad von 30-50 %, GRZ = 0,3-0,5, ist davon auszugehen, dass auf den Bauflächen Flächen für Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, wie
  - . Anlage von Siedlungshecken
  - . Grünanlagen der Siedlungsgebiete
  - . Baumreihen und Einzelbäume
 zur Verfügung stehen.  
 Diese Maßnahmen tragen zur Minimierung der Eingriffe bei und reduzieren den Kompensationsbedarf.

Kompensation der Eingriffe:

- Innerhalb der ausgewiesenen Plangebiete und in den im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Entwicklungsgebieten für Natur und Landschaft sind folgende Kompensationsmaßnahmen möglich:
  - . Abriss und Entsiegelung von Betonflächen und alten Wirtschaftsgebäuden
  - . Extensivierung von Grünland- und Ackerflächen im Zusammenhang mit dem Farpener Stausee als natürliche Sukzessionsfläche.
  - . Pflanzung von Baumreihen zum Biotopverbund
- . Als Vorhaben bezogene Ausgleichsfläche für die Wohnbauflächenentwicklung nördlich von Neuburg ist die Entwicklung einer Trockenrasenfläche nördlich von Neuburg ausgewiesen.
- . Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit den Waldmehrungsflächen Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen werden können in Form von:
  - . Anlage von Wäldern mit standortheimischen Baum- und Straucharten
  - . Anlage von naturnahen Waldrändern

#### 10.4. **Alternative Darstellungen der Flächennutzungsplanung**

##### 10.4.1 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Anderweitige Nutzungsformen für die in Betracht gezogenen und ausgewiesenen Bauflächen sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht bekannt.

Dem gemäß ist davon auszugehen, dass die ausgewiesenen Standorte in den einzelnen Ortslagen mit ihren bestehenden Nutzungsformen erhalten bleiben, so dass auch der gegenwärtige Umweltzustand nicht verändert wird.

##### 10.4.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Plandurchführung**

Geplant sind geringfügige Erweiterungen der Ortslagen in Ergänzung und Entwicklung des Bestandes als Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiete.

Gewerbliche Nutzungen werden nur in bereits vorgeprägten Gewerbebereichen geplant, so dass keine fremdartigen Nutzungsstrukturen entstehen.

Die in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesenen Bauvorhaben im Innenbereich der Ortslagen sind mit Auswirkungen auf den Umweltzustand verbunden, die unter Berücksichtigung folgender Aspekte als nicht erheblich eingeschätzt werden:

- . Die maßgeblichen Vorgaben und Rechtsvorschriften wie
  - Landeswaldgesetz
  - Landeswassergesetz
  - Landesnaturschutzgesetz
  - Wasserrechtliche Bestimmung

werden eingehalten.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes, liegen nicht vor.**

#### 10.5. *Technische Verfahren*

Detaillierte Erfassungen für den Umweltzustand im Plangebiet lagen nicht vor. Unter Berücksichtigung der Planungsziele für Bauentwicklungen innerhalb der besiedelten Bereiche sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine zusätzlichen Aufgaben wie Sonderkartierungen zur Prüfung der Umweltbelange erforderlich.

Notwendig werdende immissionsschutzrechtliche Untersuchungen gemäß BimSchG sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

#### 10.6. *Monitoring*

Der vorliegende Flächennutzungsplan beinhaltet Baumvorhaben innerhalb der besiedelten Ortslagen, in dem vorhandene Baulücken oder geringfügige Erweiterungen für Wohn- und Mischgebiete genutzt werden.

Nach Prüfung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter unter Punkt 2 des Berichtes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen mit dem Bauvorhaben verbunden sind.

Eine Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt beschränkt sich dem gemäß auf folgende Maßnahmen:

- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.
- . Kontrolle über die Einhaltung der festgesetzten Schutzmaßnahmen für die geschützten Biotop sowie für den Baumbestand während der Bauphase.
- . Beobachtung der Entwicklung der Plangebiete hinsichtlich der vorgegebenen Kriterien der Flächenutzungsplanung und der Einhaltung der Schutzkriterien.

#### 10.7. *Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen*

Für den im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg kann nach Prüfung der umweltrelevanten Faktoren folgende Aussage getroffen werden:

- . Die in Anspruch genommenen Siedlungsflächen innerhalb der Ortslagen weisen in ihrer Biotopwertigkeit eine geringe bis allgemeine Bedeutung auf.  
Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 Buchstabe b-i BauGB wie:
  - . Bereiche mit Altlasten *Altlastverdachtsflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung gesondert zu betrachten.*
  - . Schutzgebiete mit nationaler und europäischer Bedeutung *Sind nicht betroffen*
  - . Gem. § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotop *Sind nicht betroffen*
- . Hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sind die Entwicklungsgebietes in den Ortslagen als unempfindlich einzustufen.
- . Die Nichtnutzung der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen basiert auf den Erkenntnissen der vorliegenden Gutachten für den Landschaftsraum, in dem die große Bedeutung des Agrarraumes im Bereich der Ortschaften Neuburg, Hageböck, Lischow und Kartlow für die im Bereich des Vogelschutzgebietes rastenden Gänse und Schwäne zum Ausdruck kommt.

Die Errichtung von Windenergieanlagen würde zu einen nicht ausgleichbaren Verlust von Nahrungsflächen für diese Vögel führen, da geeignete Nahrungsräume in relativ geringer Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

. Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biototypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen.

. Die geplanten Baumaßnahmen sind mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG M-V auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Die Eingriffe sind dauerhaft und erheblich. Kompensationsmaßnahmen stehen im Gemeindebereich zur Verfügung sind gemäß der Naturschutzgesetzgebung im Zusammenhang mit den aufzustellenden, vorhaben bezogenen Bauleitplänen auszuweisen.

. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauvorhaben als Wohn,- Gewerbe- und Sondergebiete sind in ihren umweltrelevanten Auswirkungen als relativ gering einzuschätzen, zumal der offene Landschaftsraum nicht für diese Planungsvorhaben in Anspruch genommen werden.

**In Auswertung der einzelnen Prüfkategorien ist davon auszugehen, dass mit dem vorbereiteten Flächennutzungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.**

gebilligt durch Beschluss der GV am 03.05.2007

ausgefertigt am:

.....  
Der Bürgermeister