

Stadt Neukloster

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

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

Die Stadtvertretung der Stadt Neukloster hat die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes am 12.05.2014 beschlossen. Der Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“. Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgten gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die brachliegenden Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand am südlichen Ortseingang von Neukloster dar, der das städtebauliche Erscheinungsbild seit langem beeinträchtigt. Trotz vieler Bemühungen seitens der Stadt hat sich für die Flächen der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ kein Investor für die Beräumung und Entwicklung gefunden. Die Stadt hat sich daher entschlossen, den städtebaulichen Missstand im Ortseingangsbereich von Neukloster mit der Entwicklung eines Wohngebietes in attraktiver Lage am Neuklostersee zu beseitigen. Die Erschließung des Wohngebietes am Neuklostersee und die Beseitigung der Industriebrache der ehemaligen „Getreidewirtschaft“, die sich als weithin sichtbarer „Schandfleck“ am Neuklostersee präsentierte, ist also für die städtebauliche Entwicklung der Stadt im „Naturpark Sternberger Seenlandschaft“ von großer Bedeutung.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Neukloster in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Das Planungsziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, einer Grünflächen, einer Fläche für Wald sowie einer örtlichen Hauptverkehrsstraße anstelle von Flächen für die Landwirtschaft und Gemischten Bauflächen im Ursprungsplan.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.10.2014 bis zum 21.11.2014 durchgeführt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden zeitlich parallel nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Beteiligung keine Äußerungen vorgetragen. Aus der Beteiligung resultierten im Vergleich zum Vorentwurf keine wesentlichen Änderungen. Für den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes waren jedoch die konkretisierten Ziele des Bebauungsplan Nr. 37 zu beachten. Im Norden des Plangebietes sollte anstelle eines Mischgebietes ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Anstelle einer Grünfläche mit Spielplatz soll nunmehr im Süden eine Naturnahe Wiesenfläche entstehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB, der am 04.05.2015 durch die Stadtvertretung gebilligt wurde, hat in der Zeit vom 18.05.2015 bis zum 22.06.2015 stattgefunden. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Es ergeben sich nach Auswertung der Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Belange des Forstamtes Bad Doberan im Südosten des Änderungsbereiches berücksichtigt und Flächen für Wald dargestellt. Die vorhandene Straße in Richtung Nakenstorf wurde durch Beschluss der Stadtvertretung von „Reinstorfer Straße“ in „Nakenstorfer Straße“ umbenannt. Dieses wurde in den Planunterlagen berücksichtigt.

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

Die Flächen des Änderungsbereiches lagen vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenburg“. Auf Antrag der Stadt Neukloster beim Landkreis Nordwestmecklenburg wurden die überwiegenden Flächen mit der elften Änderung zur Verordnung des LSG aus dem LSG herausgelöst. Die Grünflächen im Süden des Änderungsbereiches sind weiterhin Bestandteil des Schutzgebietes. Die öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Schutzgebietes erfolgte am 05.06.2015.

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. Zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, mehrerer Altlastenuntersuchungen, einer Baugrunduntersuchung und einer Schalltechnischen Begutachtung ein Umweltbericht erarbeitet. Die aufgrund dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange wurden in der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenfassend dargelegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Wohngebiet am Neuklostersee“ der Stadt Neukloster wird überwiegend für die Fläche der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ Baurecht für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen. Es wird dabei eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits bebaut war und beräumt wurde. Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant.

Innerörtliche Flächenalternativen wurden geprüft und sind jedoch nicht in nennenswerter Größe vorhanden oder kurzfristig nicht mobilisierbar. Hinsichtlich der Baulandflächen ist Neukloster ohnehin eingeschränkt 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. Die Wohnbauflächenentwicklung Neuklosters „nach außen“ war und ist also sehr begrenzt. Um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauland in Neukloster weiterhin decken zu können, ist aus o.g. Gründen die Erschließung von weiteren Flächenreserven erforderlich. Ein weiterer positiver Effekt dieser Flächenentwicklung ist die Anstoßwirkung für die städtischen Bereiche zwischen der Nakenstorfer Straße und dem Altstadtrand, die ebenfalls dringend einer städtebaulichen Ordnung bedürfen. Gerade dieser Ortseingangsbereich Neuklosters soll städtebaulich und damit auch touristisch aufgewertet werden. Vergleichbare Flächen in so attraktiver Lage sind in Neukloster nicht vorhanden.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird durch die Festlegung von internen und externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert. Die Entsiegelung vorhandener Flächenbefestigungen, die geringere Neuversiegelung sowie die gestalterischen Maßnahmen und Festsetzungen zur Grüngestaltung fördern die Eingliederung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum und bewirken eine Aufwertung der Fläche.

Mit den erstellten Altlastenuntersuchungen wurde der Nachweis erbracht, dass für das Plangebiet Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in Bezug auf den Boden die gewahrt werden.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. der benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist bereits anthropogen stark überformt. Es sind hauptsächlich Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten. Im Vergleich zur vorhandenen Versiegelung der ehemaligen „Getreidewirtschaft“ ist der Verlust der Boden- und Biotopfunktion verhältnismäßig gering. Grund dafür ist die im Bebauungsplan maximal zulässige Versiegelung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, die deutlich unterhalb der vorhandenen Flächenbefestigung liegt. Zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität und zum Schutz der vorkommenden Arten wurden entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit den Darstellungen der 12. 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.

Stadt Neukloster, den

