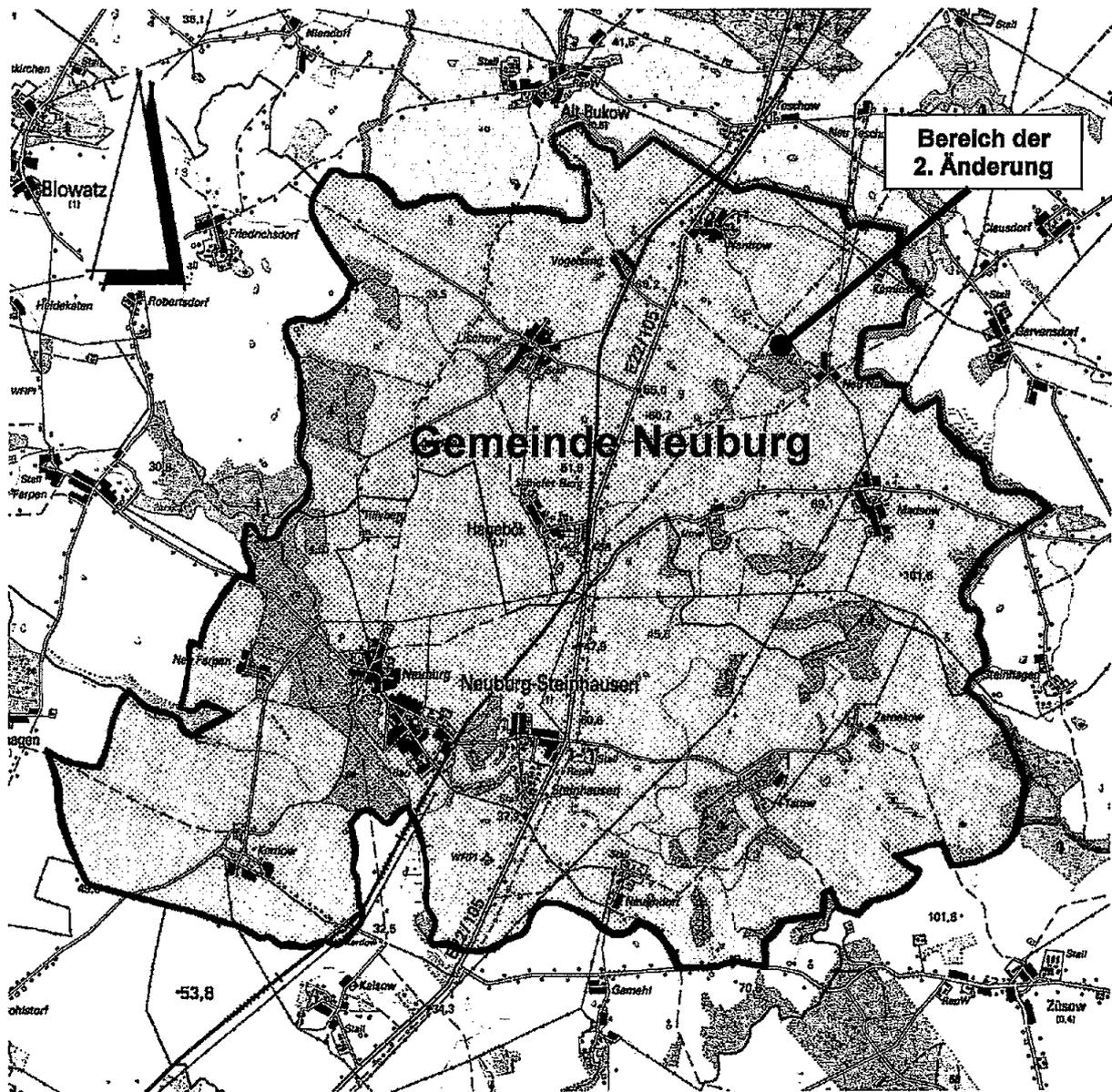


# Begründung

## zur 2. Änderung

### des Flächennutzungsplanes

### der Gemeinde Neuburg



Übersichtsplan

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.12.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg“ für das Gebiet der ehemals als Nachrichtenstation genutzten Anlage der NVA auf dem Fuchsberg in den Gemarkungen Vogelsang/Nantrow gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sichert die Gemeinde Neuburg die geordnete, qualitative Weiterentwicklung des Gebietes. Das Gelände mit seiner Bebauung ist derzeit ungenutzt. Die vorhandene ruinöse Anlage stellt zur Zeit einen erheblichen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde und auf Grund der Abgeschlossenheit auch eine Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit dar. Der Eigentümer plant auf diesem Grundstück eine kleine Hundezuchtstation zu errichten und zu betreiben. Hierfür soll das vorhandene Büro- und Unterkunftsgebäude saniert und umgenutzt werden. Die vorhandenen Garagen bleiben als Unterstellhalle für Maschinen und Geräte erhalten. Geplant und amtstierärztlich genehmigt ist die Hundezucht für bis zu 9 Würfe im Jahr. Westlich direkt an das Gebäude angrenzend ist ein großzügiger Hunderauslauf geplant.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für das geplante Vorhaben.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg liegt das Plangebiet im Außenbereich.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.12.2012 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Gemeinde als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hundezucht darzustellen.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei der 2. Änderung um das Plangebiet des B-Planes Nr. 12 „Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg nordwestlich des Ortes Neu Nantrow in der Gemeinde Neuburg. Die prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgen im Wesentlichen auf den Flächen einer ehemals als Nachrichtenstation genutzten Anlage der Nationalen Volksarmee der DDR. Zurzeit stellt die ruinöse und ungenutzte Anlage einen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde dar. Das Vorhaben berücksichtigt die bestehenden Gebäude unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der Grundflächen der vorhandenen Bebauung. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Deren Nutzung wird bei Realisierung der Planinhalte nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei geschützte Biotope. Es handelt sich um ein naturnahes Feldgehölz und eine sich daran anschließende naturnahe Feldhecke. Beide geschützten Biotope befinden sich überwiegend außerhalb der vorhandenen Umzäunung und außerhalb des mit einer Baugrenze festgelegten überbaubaren Bereiches des Sondergebietes. Die geschützten Biotope sind in der Planzeichnung als geschützter Bereich gekennzeichnet und festgeschrieben. Somit sind von der Umsetzung des Vorhabens keine geschützten Biotope betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten. Der Inhalt des B-Planes Nr. 12 beschränkt sich auf das Gelände der ehemaligen Nachrichtenstation. Ein Eingriff in den Boden erfolgt lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude, sowie bei der Anpassung des bestehenden Wegenetzes an die zweckmäßige Nutzung.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 3.263 m<sup>2</sup> FÄQ .

Die Kompensation des Eingriffes ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen :

- . *Heckenpflanzung entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes*
- . *Entsiegelung einer Betonfläche im Bereich des Hundeauslaufs*

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffes voll gedeckt. Die geplanten Maßnahmen dienen zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der optischen Abschirmung des Vorhabengebietes und der darauf geplanten Nutzung. Die Entsiegelung einer ehemaligen Betonstellfläche führt zur Aufwertung des Geländes.

Im Ergebnis des Fachbeitrages Artenschutzes kann festgestellt werden, dass von den betroffenen Flächen eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung ausgeht. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotbestände im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich. Da insbesondere das Feldgehölz und die Heckenstrukturen von der Umnutzung der auf dem Gelände vorhandenen Gebäude unberührt bleiben, wird die Habitatfunktion nicht beeinträchtigt.

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte das Gelände ungenutzt bliebe sowie durch unterlassene Unterhaltung und Pflege die Gebäude verfallen würden. Das artenarme Frischgrünland wäre der freien Sukzession ausgesetzt und würde verbuschen.

**3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

**3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 04.02.2013 bis 06.03.2013) gingen keine Stellungnahmen ein.

**3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 17.01.2013 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 21.03.2013 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

**3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (19.04.2013 – 22.05.2013) gingen keine Stellungnahmen ein.

**3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 03.04.2013 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 23.05.2013 abgewogen und berücksichtigt wurden.

**4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Die Gemeindevertretung hat sich mit Standortalternativen beschäftigt und festgestellt, dass für diese besondere Nutzungsform (Hundezucht) keine anderen geeigneten Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind keine Bauflächen für eine derartige Nutzung vorgesehen, auch lässt sich die Nutzung nicht in Innenbereiche der Ortslagen einfügen. Das gewählte Plangebiet dagegen erfüllt alle Voraussetzungen hinsichtlich der geplanten Nutzung. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen können für das Vorhaben genutzt und so dem städtebaulichen Missstand, der durch den Verfall der Anlage und Vandalismus bereits eingetreten ist, entgegengewirkt werden.

Die zulässigen baulichen Ergänzungen beschränken sich auf kleine Flächen und betreffen Bereiche, die eine für Natur und Landschaft untergeordnete Rolle aufweisen.

Neuburg, den

24. SEP. 2013



*A. Clausen*  
Die Bürgermeisterin

**Grundlagen der Planung:**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- 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 Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller Änderungen
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102 ) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

Der Änderungsbereich der **2. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg umfasst das Gelände der ehemaligen Nachrichtenstation auf dem „Fuchsberg“, nordöstlich des Ortes Neu Nantrow.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Süden:	landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Osten:	landwirtschaftliche Nutzfläche, Gemarkungsgrenze
Im Westen:	landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Änderungsbereich betrifft die Flurstücke 102/4 und 136/2 (Teilfl.) der Flur 1, Gemarkung Vogelsang und für den Anschluss an den öffentlichen Weg die Teilflächen der Flurstücke 50/2, 67/2 und 67/3 der Flur 1 in der Gemarkung Nantrow.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese Fläche der Bebauungsplan B-Plan Nr. 12 „Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg“ mit folgender Zielstellung aufgestellt:

Auf dem Fuchsberg nordöstlich des Ortes Neu Nantrow befindet sich eine alte ehemals als Nachrichtenstation genutzte Anlage der NVA. Das Gelände mit seiner Bebauung ist derzeit ungenutzt.

Die vorhandene ruinöse Anlage stellt zur Zeit einen erheblichen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde und auf Grund der Abgeschiedenheit auch eine Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit dar. Nur eine zügige Nutzung der Anlage kann dem weiteren Verfall und dem Vandalismus Einhalt gebieten und der Sicherheit auf dem Gelände dienen.

Der Eigentümer plant auf diesem Grundstück eine kleine Hundezuchtstation zu errichten und zu betreiben. Hierfür soll das vorhandene Büro- und Unterkuftsbäude saniert und umgenutzt werden. Die vorhandenen Garagen bleiben als Unterstellhalle für Maschinen und Geräte erhalten. Geplant und amtstierärztlich genehmigt ist die Hundeaufzucht für bis zu 9 Würfen im Jahr. Westlich direkt an das Gebäude angrenzend ist ein großzügiger Hundeauslauf geplant.

Das vorhandene ebenerdige Gebäude und die großflächigen Freianlagen bieten optimale Bedingungen für die Hundezucht.

Mit dieser Planung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen.

Die Gemeindevertretung hat sich mit **Standortalternativen** beschäftigt und festgestellt, dass für diese besondere Nutzungsform (Hundezucht) keine anderen geeigneten Standorte im

Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind keine Bauflächen für eine derartige Nutzung vorgesehen, auch lässt sich die Nutzung nicht in die Innenbereiche der Ortslagen einfügen. Das gewählte Plangebiet dagegen erfüllt alle Voraussetzungen hinsichtlich der geplanten Nutzung. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 400 m, was hinsichtlich des Schallschutzes positiv zu bewerten ist. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen können für das Vorhaben genutzt werden. Durch die Wiedernutzbarmachung kann dem städtebaulichen Missstand, der durch den Verfall der Anlage und Vandalismus bereits eingetreten ist, entgegen gewirkt werden. Der Standort ist erschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.12.2012 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hundezucht“ auszuweisen.

In der Nähe des Änderungsgebietes sind Bodendenkmale bekannt. Bodenarbeiten im westlichen Plangebiet sind deshalb mit besonderer Vorsicht auszuführen.

Im Zuge der 2. Änderung des FNP wurde die Lage des bekannten Bodendenkmales präzisiert, dieses befindet sich nach neuestem Kenntnisstand außerhalb der 2. Änderung.

Im Änderungsgebiet bzw. deren unmittelbarer Umgebung befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte (TP) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, die zu beachten sind. Vermessungsmarken sind nach §26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen Landes Mecklenburg-Vorpommern (GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,00 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden.

Am nördlichen Innenrand des Änderungsbereiches befinden sich Gehölzbiotope, die im Verbund mit dem von außen an das Plangebiet angrenzenden Gehölz stehen und nach Maßgabe der Walddefinition im § 2 LwaldG M-V auf ca. 3000 m<sup>2</sup> als Wald einzustufen sind. Im mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang stehenden Bebauungsplan Nr. 12 „SO Hundezucht Fuchsberg“ wird hingewiesen, dass gemäß § 20 LwaldG innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Plangebiet des B-Planes mit dem der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für den B-Plan erstellte Umweltbericht sowie der Fachbeitrag Artenschutz auch für die 2. Änderung des FNP herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 23.05.2013  
ausgefertigt am : 24. SEP. 2013

Anlagen: Umweltbericht, Fachbeitrag Artenschutz



*T. Lehmann*  
Die Bürgermeisterin

u h a n t e n



# Bekanntmachung der Gemeinde Neuburg

**Betrifft:** Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg – Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet „Hundezucht“

**Hier:** Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag der Genehmigung gültigen Fassung

Das **Plangebiet** umfasst das Gelände der ehemaligen Nachrichtenstation auf dem „Fuchsberg“ nordwestlich des Ortes Neu Nantrow. Die Planbereichsgrenzen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg am 23.05.2013 beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 06.09.2013, Az: 13074056- F- 2.Ä-2013 gem. § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag der Genehmigung gültigen Fassung mit Hinweisen genehmigt. Die Hinweise werden beachtet.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

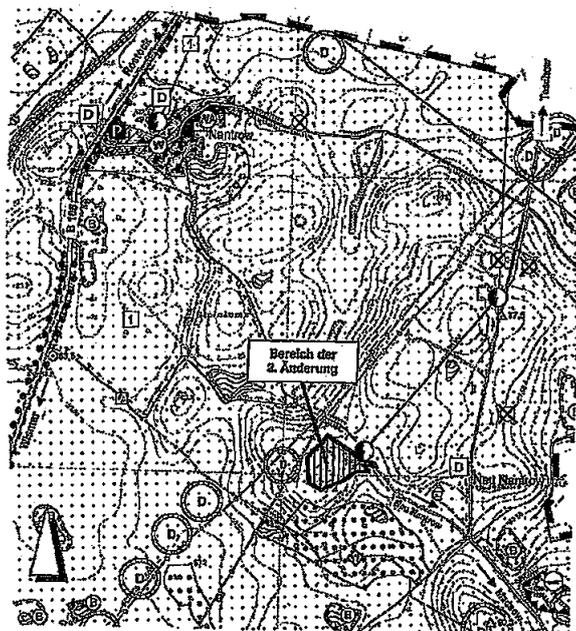
Mit dieser Bekanntmachung wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Jedermann kann die genehmigte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die dazugehörige Begründung und die zusammenfassende Erklärung ab dem Tag der Bekanntmachung im Amt Neuburg / Bau und Liegenschaften, Hauptstraße 10 a in 23974 Neuburg während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 3 Satz 2 BauGB und in § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern vom 13. Juli 2011 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden ist.

Neuburg, den 24.09.2013

*J. J. J.*  
Bürgermeisterin



Übersichtsplan

Verfahrensvermerk:

Auszuhängen am: 25.09.2013

Ausgehängt am: 25.09.2013

Abzunehmen am:

Abgenommen am:

*W. J.*

