

# Amt Neverin

---

## Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich  
VO-34-BO-21-480

## 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld - 1. Aufstellungsbeschluss 2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

---

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 13.08.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neuenkirchen (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt

Hinweis: Diese Beschlussvorlage wurde am 02.09.2021 geändert. Bisher wurde lediglich ein Konzept erarbeitet, welches nach der Bauausschusssitzung vom 23.08.2021 angepasst und nunmehr zu einem Entwurf qualifiziert werden konnte. Außerdem wurde die bisher fehlende Anlage 1 hinzugefügt.

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Neuenkirchen entsprechen. Deswegen sollen weitere Baugrundstücke in diesem Bereich erschlossen werden, da die Nachfrage für eine gewerbliche Nutzung nicht in dem Maße vorhanden ist, wie freie Flächen zur Verfügung stehen.

Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

### Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt:

### Aufstellungsbeschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld. Die

Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst das im anliegenden Lageplan (*Anlage 1*) gekennzeichnete Plangebiet.

2. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Baugrundstücken, um der hohen Nachfrage nach Baustandorten nachzukommen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Im beschleunigtem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anwendbar. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz bei der zuständigen Raumordnungsbehörde einzuholen.

**Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss:**

6. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" wird in der vorliegenden Fassung vom August 2021 (*Anlage 2*) gebilligt und beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Form vom August 2021 (*Anlage 3*) gebilligt.
7. Der Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" mit der Begründung sind öffentlich auszulegen ist. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.  
Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
x	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

**Anlage/n**

1	Anlage 1 - Lageplan (öffentlich)
2	Anlage 2 - Entwurf (öffentlich)

3	Anlage 3 - Begründung (öffentlich)
---	------------------------------------



## Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Ihlenfeld (134059)

Flur: 3

Maßstab: ca. 1: 10000

Datum: 02.09.2021

Stelle: Amt Neverin, Nutzer: Diekow

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

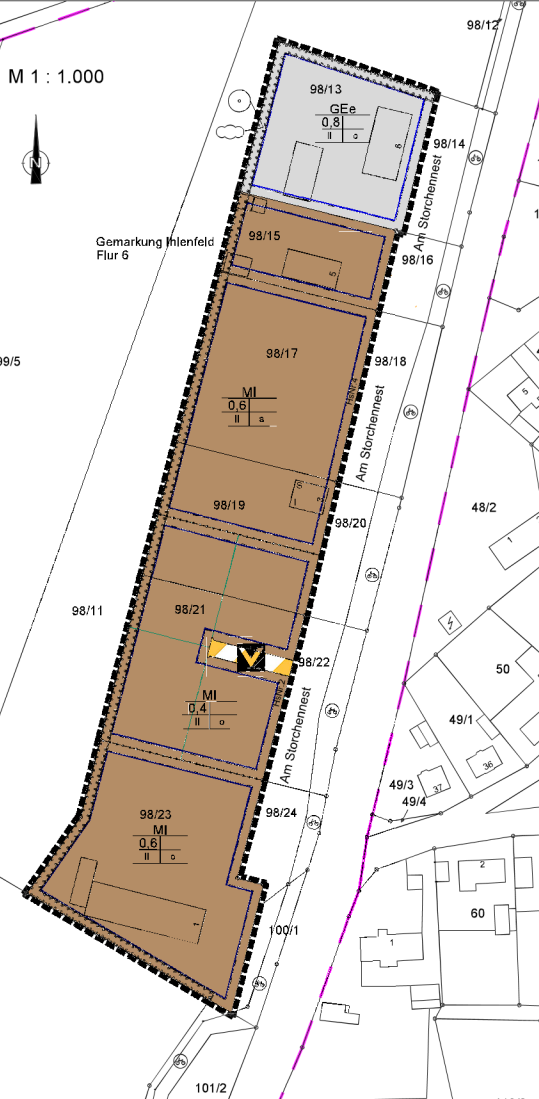


# Übersichtsplan

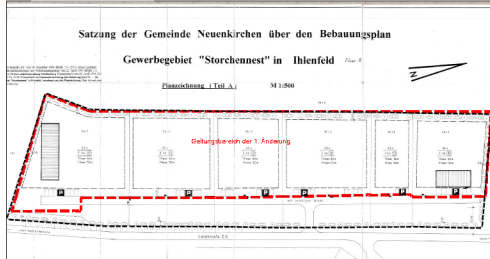


# Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO

**GEe** 0,4 Eingeschränktes Gewerbegebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2 § 8 BauNVO

**HI** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**o** offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**a** abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2 (in Nutzungsschablone unten rechts) § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

**3. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Mischverkehrsfläche

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen: Bäume Sträucher

**5. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14.06.2021 geändert worden ist.

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.

### Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ (Gemarkung Ihlenfeld Flur 6 Flurstücke 98/13, 98/15, 98/17, 98/19, 98/21 und 98/23)

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im vereinfachten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der Bebauungsplan „Storchennest“, der am ..... in Kraft getreten ist, wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen	
Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.	
B Textliche Festsetzungen	
Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch folgende Festsetzungen ersetzt:	
<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO</b>	
1.1	Mischgebiete (§ 6 BauNVO) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
1.2	Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbebetrieb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
<b>2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO</b>	
Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäudehöhen bis 55 m zulässig.	
Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.	
Die gründerischen Festsetzungen bleiben bestehen. Geändert wird die Breite der Pflanzung auf der Westseite von 5 m auf 3 m.	

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ nach § 13 a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplanteilwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neuenkirchen, den .....  
Siegelt  
Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen, den .....

Siegelt  
Bürgermeister

9. Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den .....

Siegelt  
Bürgermeister

**1. Änderung Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen**  
Stand: 31.08.2021

# **Gemeinde Neuenkirchen**

## **1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld**

### **Begründung**

**Stand: Entwurf**

August 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

**INHALT**

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung .....	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
2.3	Planverfahren .....	4
3.	Ausgangssituation.....	5
3.1	Städtebauliche Einbindung .....	5
3.2	Bebauung und Nutzung .....	5
3.3	Erschließung.....	5
3.4	Natur und Umwelt.....	5
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.	Planungsbindungen .....	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	6
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	6
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	6
4.3	Flächennutzungsplan.....	6
5.	Planungskonzept .....	7
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke .....	8
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.2	Verkehrsflächen.....	8
6.3	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
6.4	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG .....	9



## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Storchennest“ befindet sich nordwestlich des Dorfkernes von Ihlenfeld auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE37. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs des wirksamen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ und umfasst die Bauflächen und einen Teil der geplanten Verkehrsflächen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Ihlenfeld Flur 6 Flurstücke 98/13, 98/15, 98/17, 98/19, 98/21 und 98/23.

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Neuenkirchen entsprechen. Deswegen sollen weitere Baugrundstücke erschlossen werden. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

### 2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden 17.266 m<sup>2</sup> Mischgebiet und 3.246 m<sup>2</sup> eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4, 0,6 und 0,8 11.750 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu. Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2345-304 Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohenmin und Podewall; Arten: Rotbauchunke und Nördlicher Kammmolch) ist vom Standort ca. 4,5 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2446-401 Waldlandschaft bei Cölpin; Arten: Eisvogel, Heidelerche, Kornweihe, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Zwergschnäpper, Baumfalke, Buntspecht, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haubenmeise, Kleiber, Kleinspecht, Raubwürger, Steinschmätzer, Sumpfmehse, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldbaumläufer, Waldkauz, Waldschnepfe und Weidenmeise) beträgt ca. 7,1 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Ihlenfeld, auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE37.

#### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Planbereich der 1. Änderung ist teilweise unbebaut. Das Plangebiet ist als ein reines Gewerbegebiet vorgesehen, welches jedoch nicht voll ausgelastet ist, so dass ungenutzte Brachflächen zwischen den Gewerbebetrieben entstanden sind.

#### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch die Straße Am Storchennest technisch und verkehrlich erschlossen.

#### **3.4 Natur und Umwelt**

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet. Es sind Gehölze vorhanden. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

---

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und die anderem im Privateigentum.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“. Er ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Wohnbebauung für Eigenheime ist somit nicht möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Neuenkirchen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Neuenkirchen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

#### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine zentrale Funktion und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen. Der Regionalflugplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neuenkirchen.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Neuenkirchen hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Das zukünftige eingeschränkte Gewerbegebiet befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen. Die geplanten Mischgebiete befinden sich in der Lärmschutzzone 3.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 5. Planungskonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die teilweise unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Neuenkirchen ist hoch. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Errichtung von Eigenheimen in einem Mischgebiet planungsrechtlich ermöglicht werden.

### 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines Mischgebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden Mischgebiete nach § 6 BauNVO und eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach §§ 6 Abs. 3 und 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also vom Grundsatz her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind die Grundflächenzahl 0,4 für die Flächen des Mischgebietes, die für Wohnbebauung vorgesehen sind, 0,6 für die übrigen Mischgebietsflächen und 0,8 für die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen. Die Grundflächenzahl 0,6 und 0,8 sind Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für die entsprechenden Gebiete. Es sind maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, dies entspricht der umgebenden Bebauung, da eine Bestandslagerhalle in etwa die Höhe von einem Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen besitzt.

#### **6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. In einem Teilbereich will die Gemeinde Garagen errichten. Hier wurde abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen bis 55 m zulässig sind.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann.

## **6.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgt über die örtliche Straße Am Storchennest, die den Plangeltungsbereich im Osten tangiert.

Im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; dies betrifft die Stichstraße. Da dieser Bereich ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, ist eine Straßenraumbreite von 6 m ausreichend. Da die Befahrung der geplanten Mischverkehrsfläche durch Müllentsorgungsfahrzeuge nicht möglich ist, müssen die Müllbehälter für die Entleerung an die Straßen Am Storchennest gefahren werden. Die Feuerwehrezufahrt ist durch die Stichstraße gewährleistet.

## **6.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Hecken und Baumpflanzungen wurden bisher nicht umgesetzt. Die Festsetzungen werden in die erste Änderung übernommen. Die Breite der Anpflanzung am Westrand wurde auf 3 m reduziert.

#### **6.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG**

Nach dem wirksamen Bebauungsplan liegt die 1. Änderung innerhalb der Lärmschutzzonen des Flugplatzes Trolenhagen. Da diese Lärmschutzzonen zwischenzeitlich aufgehoben wurden, sind die Festsetzungen hier nicht mehr notwendig.

Die Umwandlung des ursprünglichen Gewerbegebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet soll die Wohnbebauung ermöglichen, die zuvor ausgeschlossen war. Die bisher angesiedelten Gewerbebetriebe arbeiten nachts nicht. Es gibt auch keine Nachtlieferungen. Da der Bestand im Einzelfall die GRZ im Mischgebiet überschreitet, wird dieser nun in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt, um langfristig den Immissionsschutz für das angrenzende Mischgebiet zu gewährleisten.

Neuenkirchen, .....

Der Bürgermeister

Siegel

