

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich

VO-34-BO-21-475-2

3. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord" -

1. Satzungsbeschluss

2. Berichtigung des Flächennutzungsplans

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 07.10.2022 <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

Mit Datum vom 07.09.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen den Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ gefasst und den Entwurf des Bebauungsplans zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 statt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche und private Belange) wurde in öffentlicher Sitzung am 26.09.2022 beraten und die Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB), so dass nun der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst werden kann.

Mitwirkungsverbot:

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt:

Satzungsbeschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt die vorliegende Fassung (September 2022) der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (*Anlage 1*) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom September 2022 (*Anlage 2*) gebilligt.
2. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit der Begründung ist nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Berichtigung des Flächennutzungsplans:

3. Mit der Bekanntmachung ist zugleich bekannt zu machen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“ liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ werden die Flächen nunmehr neu als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Der Bereich der Flächennutzungsplan-Berichtigung ergibt sich aus dem Kartenausschnitt laut *Anlage 3*.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Anlage 1 - B-Plan (öffentlich)
2	Anlage 2 - Begründung (öffentlich)
3	Anlage 3 - Berichtigung FNP (öffentlich)

Gemeinde Neuenkirchen

3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“

Begründung

Stand:

September 2022

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

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.4.1	Gutachten.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	9
4.	Planungsbindungen	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	10
5.	Planungskonzept	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Planinhalt.....	11
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	11
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.2	Verkehrsflächen.....	11
6.3	Grünflächen	12
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.5	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG	12
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	12
6.7	Kennzeichnungen	12
6.8	Hinweise	13
6.8.1	Kampfmittelbelastung	13
6.8.2	Untere Wasserbehörde.....	13
6.8.3	Untere Bodenschutz/Abfallbehörde	14

6.8.4	Untere Verkehrsbehörde	14
6.8.5	Untere Denkmalschutzbehörde.....	15

Anlage 1	Bebauungsplan „Ihlenfeld-Nord“
----------	--------------------------------

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich nördlich des Dorfkernes von Ihlenfeld. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ und umfasst die Grünfläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Ihlenfeld Flur 2 Flurstücke 16/26 und 17/7 sowie Flur 3 Flurstück 15/2.

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 4 weitere Baugrundstücke erschlossen werden. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans werden 3.077 m² Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,3 923 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 zu. Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2346-301 Neuenkirchener und Neveriner Wald; Arten: Rotbachunke und Eremit) ist vom Standort ca. 4,4 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, Sumpfmeise, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldbaumläufer, Waldkauz, Waldschnepfe und Weidenmeise) beträgt ca. 7,3 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.

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Am 07.09.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 09/2021 bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in der gleichen Sitzung den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 01.10.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch die Schreiben vom 21.10.2021 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.09.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 09/2021 bekanntgemacht gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Bis zum 09.11.2021 gingen fünf Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.10.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 30.11.2021 äußerten sich 19 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 26.09.2022 behandelt.

Satzungsbeschluss

In der Sitzung am wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“ befindet sich im Ortskern von Ihlenfeld und ist von einem allgemeinen Wohngebiet mit Einzelhäusern umschlossen, außer im Süden. Dort wird der Geltungsbereich vom Siedlerweg begrenzt. An dem Siedlerweg schließt eine öffentliche Grünanlage an, die zum alten Dorfkern gehört und einen Spielplatz hat.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 3. Änderung ist unbebaut. Es ist eine öffentliche Grünfläche; ein Ausläufer der großen Grünfläche südlich des Siedlerwegs im Ortskern. Im Westen, Norden und Osten ist der Planbereich von eingeschossigen Eigenheimen umgeben.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird durch den Siedlerweg technisch und verkehrlich erschlossen. Fußgänger können die öffentliche Grünfläche durchqueren, vom Siedlerweg bis zum Sonnenkamp.
Im Siedlerweg liegt ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH sowie eine Telekommunikationslinie der Deutsche Telekom Netz GmbH.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden. Die Fläche ist durch eine geschnittene Siedlungshecke umgrenzt.
Am Westrand der Grünfläche wurde ein Teich angelegt. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.4.1 Gutachten

Das Gutachten N178/22 von ADLER Labor GmbH vom 27.07.2022 ist eine Voruntersuchung zur Erschließung der „3. Änderung des Bebauungsplans Ihlenfeld-Nord“ zur Ermittlung der geologischen Verhältnisse, der Grundwasserverhältnisse und Beurteilung des Baugrundes für den Verkehrsbau.

„Der Ort Ihlenfeld liegt nach der naturräumlichen Gliederung (nach Scholz; 1962) in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, die zur Norddeutschen Seenplatte gehört.

Ein Teil der Landschaftszone – Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte - bildet die Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“, in der die Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ eine weitergehende Beschreibung tätigt.

Das „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ ist eine Grundmoräne. Geologisch ist dieser Raum durch Böden geprägt, die im Zuge der Bildung der Hochflächen im Mecklenburger Stadium der Weichsel- Kaltzeit (Weichsel-Eiszeit) entstanden sind. Die weichseleiszeitliche Bodenbildung kennzeichnet somit das Untersuchungsgebiet.

Kennzeichnende Böden, die allgemein bei den Erkundungen angetroffen werden, sind Lehm, Tieflehm-, Sand-, Schluff- und Pseudogley der Grundmoräne, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß.

Im Bereich der vorhandenen Straßen und Nebenanlagen ist mit unterschiedlich dicken anthropogenen Auffüllungen zu rechnen. ...

Aus der hydrologischen Karte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V können im Bereich der geplanten Baumaßnahme zwei Grundwasserhöhengleiche mit 29 und 30 HHN entnommen werden.

Die Grundwasserhöhengleichen besitzt im Bezug zur Geländeoberfläche einen Flurabstand von mehr als 10 Meter und daraus resultierend eine hohe Geschütztheit des Grundwassers.

...

An allen Erkundungsstellen wurden oberflächennah Auffüllungen aus Sand erkundet. Die Auffüllungen bestehen in der Regel aus schluffigen Sanden, die auch humos durchsetzt sind. Oberflächlich wird eine dünne Vegetationsschicht als Grasnarbe angetroffen. Die Schichtdicke der Auffüllung liegt zwischen 0,70 und 0,75 Meter, im Zufahrtsbereich bis 1,20 Meter unter OK Gelände. ...

Unter den durchteuften Auffüllungen stehen im weiteren Untergrund Geschiebeböden, wie Geschiebemergel und merglige Geschiebesande an. ...

An der Bohrstelle 1 wurde die Konsistenz des Geschiebemergels in einer Teufe von 1,20 bis 1,90 mit steif beschrieben, wobei oberflächlich die Tendenz durch Schichtenwassereinfluß in Richtung weich geht. ...

Zum Zeitpunkt der Erkundung am 23. Juni 2022 wurden bis zur Endteufe keine hydrologischen Beeinflussungen durch Grundwasser festgestellt.

Schichtenwasser wurde zum Zeitpunkt der Erkundungen nur an Bohrstelle 1 angesprochen, wobei die Beeinflussung vermutlich durch den naheliegenden Teich / Soll erfolgt.

Jahreszeitliche Beeinflussungen durch Schichtenwasser können für die anderen Aufschlüssen nicht ausgeschlossen werden. ...

Aus der durchgeführten kombinierten Sieb- und Schlämmanalyse konnte rechnerisch nach korrelativen Grundsätzen von USBR/Bialas überschläglichen ein Wasserdurchlässigkeitswerte (K_f - Werte) von $9,7 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$ ermittelt werden.

Aus unseren Erfahrungen werden die Durchlässigkeitsbeiwerte für die erkundeten Böden als niedrig eingeschätzt und liegen im schwach bis sehr schwach durchlässigen Bereich nach DIN 18130. Die anstehenden Böden eignen sich nicht zum Versickern von Niederschlagswasser. ...

Innerhalb von Kanalgräben und Schachtbauwerken muss während der Bauzeit mit dem Niederschlagswasser und lokalen Schichtenwasser gerechnet werden. Zur Fassung des Wassers ist eine offene Wasserhaltung einzuplanen. ...

Der Baugrund ist allgemein als einheitlich von den anstehenden Bodenarten zu bewerten. Wasser wurde zum Zeitpunkt der Erkundung nicht angetroffen. Die Wasserverhältnisse zum Zeitpunkt der Erkundung sind nach ZTV E-StB als günstig zu bewerten.

Im vorhandenen Trassenbereich sind im oberflächennahen Bereich Auffüllung und Böden vorhanden, die nach ZTV E-StB nach der Frostempfindlichkeit als F3-Böden eingestuft werden.“

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“. Er ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung 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.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

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.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die raumordnerische Bewertung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ in der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.10.2021 kommt zu folgender Bewertung: *„Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans „Ihlenfeld-Nord“ umfasst eine unbebaute öffentliche Grünfläche, die sich im Ortskern von Ihlenfeld befindet und im Westen, Osten und Norden von einem allgemeinen Wohngebiet mit Einzelhausbebauung umgeben ist. Im Süden des Geltungsbereiches schließt sich eine größere Grünfläche an. Die Planung sieht somit vor, die Innenentwicklungspotenziale und die Möglichkeit der Nachverdichtung zu nutzen und entspricht folglich den o. g. Grundsätzen der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V und 4.1 (2) RREP MS.“*

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu einer offenen Bauweise entspricht die angezeigte 3. Änderung des B-Plans „Ihlenfeld-Nord“ dem o. g. Grundsätzen der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.1 (7) LEP M-V.“

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 3. Änderung des Bebauungsplans sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Er liegt in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen.

Die Lärmschutzzone des Flugplatzes wurden zwischenzeitlich aufgehoben. Der Spielplatz wurde in der Grünfläche südlich des Siedlerweges geschaffen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Neuenkirchen ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 4 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht die Gemeinde der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes 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 Wohngebietes 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 3. Änderung werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

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

Im Geltungsbereich der 3. Änderung die Grundflächenzahl 0,3 und ein Vollgeschoss zwingend festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

Die textlichen Festsetzungen 1-4 des wirksamen Bebauungsplans werden im Plangeltungsbereich der 3. Änderung gestrichen.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 3. Änderung erfolgt über die örtliche Straße Siedlerweg, die den Plangeltungsbereich im Süden tangiert.

Bei dem Siedlerweg hat die befestigte Fahrbahn eine Breite von 5,5 m. Der Straßenraum steht auch für die Fußgänger und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung. Für die Fußgänger gibt es eine einseitig befestigte Wegefläche neben der Fahrbahn.

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 5 m bei der geringen Länge (ca. 95 m) ausreichend. Nach Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße RAS 06 (Ausgabe 2006) soll eine mindestens 4,5 m breite Mischverkehrsfläche angelegt werden. Da die Befahrung der geplanten Mischverkehrsfläche durch Müllentsorgungsfahrzeuge nicht möglich ist, müssen die Müllbehälter für die Entleerung an die Straßen Sonnenkamp oder Siedlerweg gefahren werden. Die Feuerwehrezufahrt ist durch die Stichstraße gewährleistet.

An die Stichstraße schließt im Norden ein 2 m breiter Fußweg an, der zum Sonnenkamp führt.

6.3 Grünflächen

Im wirksamen Bebauungsplan sind in der Planzeichnung für den Geltungsbereich der 3. Änderung öffentliche Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung (Parkanlage, Spielplatz) festgesetzt. Der Spielplatz wurde aber auf der anderen Seite des Siedlerweges umgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung wird nur noch der südliche Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Auf der Grünfläche befindet sich ein Teich der weiterhin in der öffentlichen Grünfläche erhalten bleibt. Die öffentliche Grünfläche die bestehen bleibt, erstreckt sich vom Teich bis zum Siedlerweg.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der größte Teil der Hecke, die den Plangeltungsbereich der 3. Änderung umgibt, wurde zur Erhaltung festgesetzt. Ein Teil der geschnittenen Siedlungshecke muss der neuen Verkehrsfläche weichen. Einzelne Sträucher und Bäume befinden sich innerhalb der Baufelder. Die Gehölze sind zu ersetzen und Bäume und Sträucher in der festgesetzten Maßnahmefläche zu pflanzen.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG

Nach dem wirksamen Bebauungsplan liegt die 3. Änderung innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen. Da diese Lärmschutzzonen zwischenzeitlich aufgehoben wurden, wird die textliche Festsetzung Nr. 12 aus dem Bebauungsplan „Ihlenfeld-Nord“ im Geltungsbereich der 3. Änderung gestrichen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Hauptgebäude sind nur mit Sattel- und Walmdächern zulässig.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 zur maximalen Dachneigung und Nr. 11 zum Bewuchs im Bereich von Sichtfeldern aus dem wirksamen Bebauungsplan gelten für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung.

Die textliche Festsetzung 13 des wirksamen Bebauungsplans wird im Plangeltungsbereich der 3. Änderung gestrichen.

6.7 Kennzeichnungen

Das Bergamt Stralsund hat in seiner Stellungnahme vom 25.10.2021 mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ innerhalb der

Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“ liegt.

„Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BbergG, §6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.“

6.8 Hinweise

6.8.1 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 05.10.2021 hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine möglich Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

6.8.2 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hin:

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist der bestehenden zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger TAB bzw. NeuWab) zuzuführen.

Es ist auch möglich das gesammelte Niederschlagswasser vor der Einleitung in die zentrale Niederschlagsentwässerung in einer Zisterne mit Überlauf in diese zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Für das B-Plangebiet „Ihlenfeld Nord“ gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer 2. Ordnung. Diese ist langfristig entsprechend anzupassen. ...

Grundwasser

...

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür mindestens 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung

Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger TAB bzw. Neu-Wab und Neu-SW zu vereinbaren; die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen vorzunehmen.

Ölheizung, wassergefährdende Stoffe

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend 3 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit Stellen des Bauantrages förmlich anzuzeigen.

Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

...

Es ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen können.“

6.8.3 Untere Bodenschutz/Abfallbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hin, „dass grundsätzlich nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädlichen Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, habe die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die unter Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).“

6.8.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hin, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.“

6.8.5 Untere Denkmalschutzbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hin, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind.

„Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. ... Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zu-stand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.“

Neuenkirchen,

Der Bürgermeister

Siegel



Planzeichenerklärung

1. Darstellungen



Allgemeines Wohngebiet

Berichtigung i. V. m .
der 3. Änderung des
Bebauungsplans
"Ihlenfeld-Nord"
Maßstab 1 : 10.000

Projekt:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Neuenkirchen

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen
über Amt Neverin, Dorfstraße 36
17309 Neverin

Plan:

Stand September 2022