

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich

VO-34-BO-25-717-3

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld

1. Abwägungsbeschluss

2. Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 11.12.2025 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neuenkirchen (Vorberatung) Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i> Ö Ö

Sachverhalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, zusätzliche Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen. Durch die Aufgabe des Malerbetriebes im Süden des Plangebiets ergeben sich geeignete Areale, die einer Nachnutzung durch Eigenheimbebauung zugeführt werden können. Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und dem bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Neuenkirchen um drei weitere Wohnbaustandorte nachzuverdichten. Zugleich soll das Ortsbild durch die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers gestärkt und die städtebauliche Integration des bislang unzureichend genutzten Bereichs verbessert werden.

Am 12.05.2025 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ gefasst. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ die Grundzüge der Planung des wirksamen Bebauungsplans (Bebauungsplan über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“) berührt und zum Inhalt die Nachverdichtung von Wohnbaustandorten begründet, findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a

BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, Anwendung. Von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden. Paragraf 4c BauGB ist auch nicht anzuwenden. Des Weiteren erfolgt die Aufstellung ohne Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt die betroffenen Grundstücke noch als gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht somit nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans und damit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan jedoch auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall, da die vorgesehene Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets als städtebaulich geordnet anzusehen ist. Die geplante Wohnnutzung stellt eine maßvolle Nachnutzung bislang unzureichend genutzter Gewerbeflächen innerhalb des Mischgebietes dar. Sie trägt dazu bei, Brachflächen zu vermeiden, den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken und die städtebauliche Struktur der Gemeinde sinnvoll weiterzuentwickeln. Übergeordnete Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplans werden dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge des Verfahrens im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Damit ist der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis 05.12.2025 öffentlich ausgelegen und war zeitgleich im Internet und auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern einsehbar. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht. In der Zeit vom 22.09.2025 bis 21.10.2025 erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihrer Zuständigkeit von der Planung berührt werden. Die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nunmehr untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Dazu wurde ein entsprechender Abwägungsvorschlag erarbeitet. Dieser wird hiermit der Gemeindevertretung zur abschließenden Beratung und Entscheidung vorgelegt. – **Abwägungsbeschluss**

Im Ergebnis der Abwägung wurde der endgültige Bebauungsplan erarbeitet, der hiermit der Gemeindevertretung ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt wird. – **Satzungsbeschluss**

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt:

Abwägungsbeschluss:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle geprüft.
2. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die beteiligten Stellen von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Satzungsbeschluss:

4. Auf Grund des § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Die Begründung wird gebilligt.
6. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
7. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan noch der Nutzungsart gemischte Bauflächen zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ werden die Flächen neu als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	2025-12-08 Satzung (öffentlich)
2	2025-12-08 Begründung (öffentlich)
3	2025-12-08 Berichtigung Flächennutzungsplan (öffentlich)

4	2025-12-08 Abwägungskatalog Entwurf August 2025_anonymisiert (öffentlich)
---	--