## Planzeichen ohne Normcharakter

**Bestandsunterlagen**

- vorhandenes Gebäude
- 43/3 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandener Weg / Straße

## Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

**Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 bzw. § 11 BauNVO)**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Soziale Einrichtung

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

| 1 | 4 |
|---|---|
| 2 | 5 |
| 3 | 6 |
| | 7 |

1. Bezeichnung des Gebietes
2. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
3. Bauweise
   o Offene Bauweise
4. Maximale Anzahl der Vollgeschosse
5. Festsetzungen zur Höhe
   Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken, wenn nicht anders angegeben als Firsthöhe
   TH - Traufhöhe
6. Bauweise ED/HG
7. Dachformen

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- geplante Parzellierung
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HG nur Hausgruppen zulässig

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Verkehrsfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- ST Stellplätze für Pkw
- Ein- und Ausfahrten

**6. Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)**

- ö/p Öffentliche/ private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen : Bäume

**7. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 2 Nr.24)**

- Fläche für aktive Schallschutzmaßnahme - Lärmschutzwand
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

**8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**9. Flächen für Versorgungsanlagen, (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)**

- Elektrizität/ Trafo

**8. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Neuenkirchen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
- GFLR/Öff, An Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen/ zu Gunsten öffentlicher Träger und/ oder Anwohner
- SD/WD/KWD Satteldach/Walmdach / Krüppelwalmdach (§ 86 LBauO MV)

## Text (Teil B)

**Textliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB )**

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle gem. §4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet SO- Soziale Einrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. i.V.m. § 11 Abs. 2)

Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Betreuung von hilfebedürftigen Menschen dienen. In diesem Sinne ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig. Damit verbundene Einrichtungen zur pädiatrischen Behandlung sind in diesem Zusammenhang ebenso zulässig wie Arztpraxen oder diesen Zwecken dienende Einrichtungen der Verwaltung.
In diesem Sinne ebenfalls zulässig sind bauliche Anlagen im Sinne eines betreuten Wohnens, Altenpflegeheimes oder sich anschließender Einrichtungen zur geriatrischen Behandlung.
Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, welche die Nutzungen unter 1. und 2. unterstützen und diese nicht beeinträchtigen.

1.3 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1. Grundflächezahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine GRZ von 0,6 zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine GRZ von 0,4 zulässig.
Im sonstigen Sondergebiet SO Soziale Einrichtung ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig.

Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) der Festsetzung nach 2.1 ist für alle Baugebiete unzulässig. Ausnahmen und Befreiungen hinsichtlich der GRZ gem. § 31 BauGB sind unzulässig.

2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im WA 2 sind Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

2.3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Im WA 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
Im WA 2 sind maximal zwei Vollgesschosse zulässig.
Im WA 3 sind maximal zwei Vollgesschosse zulässig.
Im SO Soziale Einrichtung sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.4. Zulässige Firsthöhe

Im WA 1 sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m über Bezugspunkt zulässig.
Im WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig.
Im WA 3 ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig.

2.5. Bezugspunkt der Firsthöhe

Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

2.6. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude wird mit 0,5 m als Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenmitte, aber mindestens 2,60 m NHN im DHHN 2016.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Der Einsatz und das Aufbringen von Tausalzen auf öffentlichen Verkehrs- und privaten Bauflächen ist unzulässig.

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

Die Verkehrsflächen mit besondererer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind als Mischverkehrsfläche mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün auszubauen.

**5. Immissionsschutz (§9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm wird an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 3,00 m über der Oberkante Chausseestraße festgesetzt. Diese bauliche Anlage ist zulässig, wenn sie den durch die Wand gehenden A-bewerteten Schall um mehr als 25 dB mindert.

5.2 Die Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zulässig unter Einhaltung der entsprechenden Anforderungen für Außenbauteile der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".
Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche, denen gemäß Tabelle 7 in der DIN 4109-1:2018-01 maßgebliche Außenlärmpegel La zugeordnet sind.

**6. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

6.1 Zwischen den einzelnen Baugebieten WA 2 sowie zwischen WA 2 und SO Soziale Einrichtung werden Flächen als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB festgesetzt.

6.2 Die nach 6.1 benannten Flächen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25. a) mit einer Heckenpflanzung zu versehen. Diese Flächen sind mit mindestens einem 3 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Baugebiet festgesetzt. Es ist mindestens eine 2 -reihige freiwachsende Hecke, Straucharten gemäß Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe von bis 500 m² ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Für jede weitere 200 m² ist ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 10-12 bei Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

**Pflanzliste**

Baumarten:

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | - Feld-Ahorn |
| *Acer platanoides* | - Spitz-Ahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | - Berg-Ahorn |
| *Alnus glutinosa* | - Schwarz-Erle |
| *Betula pendula* | - Gemeine Birke |
| Corylus colurna | - Baum-Hasel |
| *Prunus aria* | - Vogel-Kirsche |
| *Prunus padus* | - Trauben-Kirsche |
| *Quercus petraea* | - Trauben-Eiche |
| *Salix alba* | - Silber-Weide |
| *Salix viminalis* | - Korb-Weide |
| *Sorbus aucuparia* | - Eberesche |
| *Sorbus intermedia* | - Schwedische Mehlbeere |
| *Ulmus laevis* | - Flatter-Ulme |

Obstgehölze:

| | |
|---|---|
| *Juglans regia* | - Walnuß |
| *Malus in Sorten* | - Äpfel |
| *Prunus in Sorten* | - Pflaume |
| *Prunus in Sorten* | - Sauer- bzw. Süßkirsche |

Straucharten:

| | |
|---|---|
| *Carpinus betulus* | - Hainbuche |
| *Cornus sanguinea* | - Blutroter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | - Gemeine Hasel |
| *Crataegus monogyna* | - Eingriffliger Weißdorn |
| *Euonymus europaeus* | - Pfaffenhütchen |
| *Ligustrum vulgare* | - Gewöhnlicher Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | - Heckenkirsche |
| *Malus sylvestris* | - Wildapfel |
| *Prunus avium* | - Vogel-Kirsche |
| *Prunus spinosa* | - Schlehe |
| *Ribes rubrum* | - Rote Johannisbeere |
| *Rosa canina* | - Hunds-Rose |
| *Sambucus nigra* | - Schwarzer Holunder |
| *Salix caprea* | - Sal-Weide |
| *Salix cinerea* | - Grau-Weide |
| *Viburnum opulus* | - Gemeiner Schneeball |

**8. Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a und b BauGB**

**A 1**: An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Zusätzlich ist pro Grundstück ein Baum zu pflanzen, ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ein weiterer Baum und ab einer Grundstücksgröße von 800 m² zwei weitere Bäume. Im Sondergebiet SO sind weitere drei Bäume zu pflanzen. Insgesamt werden somit 37 Bäume im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie drei Bäume im Sondergebiet gepflanzt. Zusätzlich werden entlang der Planstraße A und dem Unterhaltungsweg für die Lärmschutzwand 13 straßenbegleitende Bäume gepflanzt. Es sind ausschließlich heimische Arten gemäß Pflanzliste im Anhang und mit einer Qualität von 3 x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), Stammumfang 16-18, bei Obstbäumen 10-12, mit Dreibock zu pflanzen. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Innerhalb der ersten 5 Jahre sind die Bäume zu wässern, nach 5 Jahren ist der Dreibock zu entfernen. Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m² unversiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m² Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

**E 1**: Zur Kompensation der Eingriffe wird eine bisherige Ackerfläche in Gladrow (Gemarkung Gladrow, Flur 2, Flurstück 27) auf 15.807 m² in eine Brache mit Nutzungsoption als Mähwiese umgewandelt. Zusätzlich werden auf insgesamt 4.901 m² in mehreren Teilflächen eingestreute Feldgehölze gepflanzt. Die Brache ist in mehreren Teilflächen im Wechsel jeweils alle 3 Jahre mit einem Messerbalken 10 cm über Geländeoberkante zu mähen, wobei die Mahd nicht vor dem 01.09. erfolgen darf. Das Mahdgut ist abzufahren, Düngung und Pflanzenschutzmittel sind untersagt. Die Gehölzpflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen herzustellen, wobei der Anteil von Baumgehölzen ca. 10 % entspricht. Es sind Gehölze folgender Qualität zu pflanzen: Bäume als Heister 150/200 cm; Sträucher 60/100 cm, 3-triebig. Sträucher sind im Verband mit Pflanzabständen von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen, Bäume sind zu verankern. Die Gehölze sind bis zu gesicherter Kultur durch Wildzäune zu schützen. Bei Ausfällen von >10 % ist nachzupflanzen. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Jahren zu entfernen. In den ersten 5 Jahren sind die Pflanzflächen je nach Vergrasung 1-2 x jährlich zu mähen und bedarfsweise zu wässern.
Zur Durchführung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Vertrag mit Datum vom 28.02.2023 geschlossen und der Verfahrensakte beigefügt.

**9. Artenschutzmaßmahmen § 44 BNatSchG**

**CEF 1**: Vor Umsetzung des B-Plans ist ein Ersatzhabitat für den Bluthänfling, Feldschwirl und die Wachtel herzustellen. Dafür wird die geplante Kompensationsfläche in Gladrow genutzt. Die Fläche ist durch Selbstbegrünung herzustellen, eine Ansaat hat auszubleiben. Es ist eine Fläche von min. 1 ha Größe in dieser Weise herzustellen. Die Mahd ist in einem angepassten Mahdregime durchzuführen, wobei jedes Jahr Teilflächen auszusparen sind. Jede Teilfläche ist nur 1 x alle 2-3 Jahre zu mähen, wobei aber jedes Jahr ein Teil der Fläche zu mähen ist. Die Mahd darf nicht vor dem 1. September erfolgen und das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Innerhalb oder randlich der Kompensationsfläche sind ergänzend kleinere Gehölzflächen in Form von Hecken oder Gehölzinseln zu pflanzen, die als erhöhte Singwarten dienen können.

**Vermeidungsmaßnahmen**

V 1: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Nachtkerzenschwärmers wird ein angepasstes Beleuchtungskonzept festgesetzt. In einem Bereich von mindestens 25 m Entfernung zum Ufer ist keine Beleuchtung zulässig. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gewässer-, Ufer- und Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung zu verzichten. Nächtlicher Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September im Bereich von 25 m Entfernung vom Ufer des Kohlgrabens zu unterlassen. Im restlichen Bereich ist bauzeitlich ebenfalls ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept zu berücksichtigen. Außerhalb dieser Ausschlusszeit sind bauzeitlich lediglich die Vorkehrungen gemäß Maßnahme V5 zu beachten (Ausschluss bauzeitlicher Beleuchtung innerhalb 25 m Streifen vom Ufer).

**V 2**: Im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 31. März sind in den Randbereichen des Geltungsbereichs Amphibienschutzzäune aufzubauen. Der Verlauf ist durch eine ökologische Baubetreuung festzulegen. Der Zaun ist während der Wanderungszeit auf der Innenseite mit Eimern auszustatten, die täglich zu leeren sind. Der Zaun ist für die gesamte Baumaßnahme vorzuhalten.

**V 3**: Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Amphibien darf die Baufeldfreimachung (Abziehen Oberboden) im Geltungsbereich nur im Aktivitätszeitraum der Amphibien, d. h. in Abhängigkeit von der Witterung zwischen März und Oktober/November erfolgen. Der Zeitpunkt des Beginns wird von der ökologischen Bauüberwachung in Abstimmung mit der UNB festgesetzt.

**V 4**: Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die oberflächliche Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Freimachung von Offenlandflächen) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine frühere Baufeldfreimachung im Bereich der Offenlandflächen ist nicht zulässig. Vor Fäll- und Rodungsmaßnahmen werden die vorhandenen Gehölze auf eine Bruttätigkeit von früh brütenden Brutvögeln (speziell Amsel und Ringeltaube) durch eine ökologische Baubegleitung untersucht. Falls die Gehölze im o.g. Zeitfenster als Brutstätte genutzt werden, wird die Gehölzrodung erst nach Beendigung der Jungenaufzucht stattfinden.

**V 5**: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Fischotters sind die Bereiche innerhalb von 25 m vom Ufer des Kohlgrabens von Beleuchtung auszuschließen. Weiterhin sind in diesem Bereich Baumaßnahmen nur im Zeitraum zwischen 1 h nach Sonnenaufgang und 1 h vor Sonnenuntergang zulässig. Weiterhin sind bei Tiefbaumaßnahmen in Gewässernähe Maßnahmen zur Absturzsicherung für den Fischotter vorzusehen.

**Schutzmaßnahmen**

**S 1**: Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind. Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Rissschäden zu vermeiden. Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

## Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Mitteilungsblatt am 09.10.2020 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 15.01.2021, vom 25.01.2021 bis zum 16.02.2021 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.2020 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 27.09.2021 bis zum 28.10.2021 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

| | |
|---|---|
| Montag | 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 15:30 Uhr |
| Dienstag | 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr |
| Mittwoch | 08:00 Uhr - 12:00 Uhr |
| Donnerstag | 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 17:00 Uhr |

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 17.09.2021 im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung ist auch mit dem Hinweis, dass die Einsichtnahme gemäß § 4a, Absatz 4 BauGB auch auf der Internetseite des Amtes Landhagen: www.landhagen.de unter dem Menüpunkt „Bekanntmachungen und Ortsrecht" sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V: https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene über den Menüpunkt „Gesamtsuche" gewährleistet wird.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Neuenkirchen, den 07.09.2023 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 23.10.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 23.10.2023 — Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenkirchen, den 07.09.2023 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2023 gebilligt.

Neuenkirchen, den 07.09.2023 — Der Bürgermeister

11. Die Satzung Bebauungsplans Nr. 18 "Südlich Marktflecken" Gemeinde Neuenkirchen wurde mit Maßgaben und Hinweisen genehmigt. Aktenzeichen: 03437-23-44. Die Maßgaben wurden erfüllt und der Beitrittsbeschluss wurde mit Datum 12.12.2023 und Beschlussnummer NEU/104/2023 gefasst.

Neuenkirchen, den 14.12.2023 — Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen, den 17.10.2024 — Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.07.2024 im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.07.2024 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 17.10.2024 — Der Bürgermeister

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durchArtikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) , wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neuenkirchen vom 28.02.2023 folgende Satzung über den **Bebauungsplans Nr. 18 "Südlich Marktflecken"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan mit Umweltbericht erlassen:

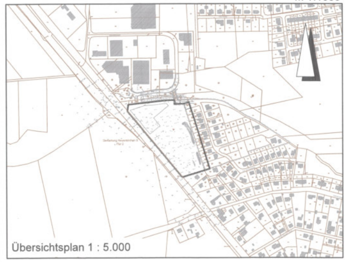
Neuenkirchen, den 17.10.2024 — Der Bürgermeister

Gemeinde Neuenkirchen
Amt Landhagen

# Bebauungsplan Nr. 18
## "Südlich Marktflecken"
## Gemeinde Neuenkirchen

## Satzung

M 1:1000




Planverfasser: IPO Freiraum und Umwelt GmbH, INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION, Storchenwiese 7 • 17489 Greifswald, i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Beauftragung: Embach & Kunkel GbR, Gützkower Straße 16, 17489 Greifswald