

# GEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS MECKL. STRELITZ

## Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Neuenkirchen - „Bienenweg“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) Begründung zum Bauleitplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)

### Inhaltsverzeichnis

Präambel

- 1.0 Planungsgrundlagen / Verfahren
- 2.0 Geltungsbereich
- 3.0 Inhalt der 2. Änderung
- 4.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 5.0 Nachrichtliche Übernahmen

---

Erarbeitet im Auftrag u. Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen und dem Amt Neverin

A&S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215  
E-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. R. Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Dipl. – Ing. U. Schürmann  
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, 22.07.2008

## Präambel

Die Gemeinde Neuenkirchen hat auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnbaustandorten Mitte der 90 -iger Jahre den Bebauungsplan „Bienenweg“ aufgestellt. Zur Abdeckung des anstehenden Bedarfs an Wohnbauflächen sollten in Neuenkirchen Angebote geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist am 27.08.1996 in Kraft getreten.

Das Plangebiet wurde erschlossen und ist heute annähernd zur Hälfte bebaut. Die Gemeinde hat 2003 eine 1. Änderungen zur Satzung beschlossen, geändert wurden die örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die Dachneigung und Dachform.

Am 04.09.2007 hat die Gemeindevertretung Neuenkirchen die Aufstellung der 2. Änderung über die Satzung des Bebauungsplanes „Bienenweg“ beschlossen. Bei der Umsetzung des Wohngebietes wurden Grundstücke abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Die Festsetzungen sollen, den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, neu bestimmt werden. Es sollen mangelhafte Festsetzungen korrigiert und einzelne Festsetzungen gelockert werden, um zukünftige Ansiedlungen auf den Restflächen zu erleichtern.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.

### 1.0 Planungsgrundlagen / Verfahren

#### Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 („Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, BGBl. I S. 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV).

Das BauGB ist im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nach dem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.

Am 21. März 2007 ist durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz ein Mustererlass beschlossen worden, wonach durch „andere Maßnahmen der

Innenentwicklung“ auch solche Planungen erfasst werden, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen somit auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Der Bebauungsplan „Bienenweg“ Neuenkirchen soll in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden. Das Wohngebiet ist nach Aufstellung des B – Planes erschlossen und in Teilbereichen bebaut worden. Im Rahmen der Umsetzung sind im Wohngebiet Grundstücke abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut worden. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht mehr realisierbar bzw. sollen geändert werden.

Der Bebauungsplan soll den aktuellen Gegebenheiten angepasst und in seinen Festsetzungen gelockert werden um zukünftige Ansiedlungen auf den Restflächen zu erleichtern; mangelhafte Festsetzungen sollen korrigiert werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat beschlossen, die Änderung nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächengröße < 20.000 m<sup>2</sup> kann die Umweltprüfung, das Monitoring und die Eingriffsregelung entfallen.

Mit der 2. Änderung wird die Grundflächenzahl nicht verändert.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann z. B. abgesehen werden / keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Artenangabe zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, keine Zusammenfassende Erklärung).

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor:

- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Im Plangebiet sind nur Vorhaben nach § 4 BauNVO zulässig.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das FFH – gebiet DE 2346-301 „Neuenkirchner und Neveriner Wald“ liegt in ausreichenden Abständen zum B – Plangebiet.

Die Gemeindevertretung Neuenkirchen hat beschossen, dass eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entfallen kann.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll öffentlich ausgelegt werden; die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

### Flächennutzungsplan / Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Im Flächennutzungsplan sind die im B-Plan liegenden Flächen als WA – gebiet dargestellt.

Die Gemeinde Neuenkirchen liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte unter Einbeziehung der Stadt Neubrandenburg. Mit dem Bebauungsplan wurde Baurecht geschaffen für angrenzende Siedlungsflächen (Ergänzungsflächen), die der Abdeckung des Eigenbedarfs der Gemeinde dienen. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung ist gegeben.

## **2.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Gebiet der bestandskräftigen Satzung. Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Neuenkirchen und umfasst eine Fläche von ca. 5 ha zu beiden Seiten des Bienenweges.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden von den Straßen nach Luisenhof bzw. Magdalenenhöf (K 38)
- im Süden von der Straße nach Warlin (K 39)
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen und
- im Westen von Hausgärten.

Die Autobahn A 20 verläuft ca. 1,5 km östlich des Plangebietes.

Die Ausgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst die Flur 1, Gemarkung Neuenkirchen mit folgenden Flurstücken:  
37/1, 38, 39,40, 41, 42, 43, 45, 11/4 bis 11/7, 2/1, 8/1, 8/2, 12/2 bis 12/20.

### 3.0 Inhalt der Änderungen

Planungsziel ist, den Bebauungsplan durch Änderung einzelner Festsetzungen den neuen Gegebenheiten anzupassen. Mangelhafte Festsetzungen sollen korrigiert werden. Durch Lockerung von Festsetzungen sollen Ansiedlungen auf den Restflächen erleichtert werden.

In die 2. Änderung sollen die mit der 1. Änderung vorgenommenen geänderten örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachneigung (neu 25° bis 60° zulässig) und die Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig) mit aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung ersetzt mit Erlangen der Bestandskraft den bestandskräftigen Bebauungsplan vom 27.08.1996 und die 1. Änderung von 2003.

Das Baugebiet bleibt in seiner Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet bestimmt und die Grundflächenzahl wird nicht geändert. Die Baufelder bleiben in ihren Ausgrenzungen bestimmt; es ergeben sich nur Verschiebungen im Bereich der bereits bebauten Teilflächen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Festsetzungen geändert bzw. korrigiert:

- Die Teilgebiete mit den Grundstücksnummern 1 und 2 sollen als ein Gebiet bestimmt werden. Abweichend von den Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung sind im Teilgebiet 1 auch Einzelhäuser gebaut worden; die vorgegebenen Firstrichtungen wurden nicht aufgegriffen. Im Gebiet sind nur eingeschossige Gebäude entstanden mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Abgrenzungslinie und die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung werden zurückgenommen; das Gebiet wird als ein zusammenhängendes WA - Teilgebiet bestimmt, in dem Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen, max. eingeschossig mit ausgebautem Dach, zulässig sind. Die vorhandenen Erschließungswege sind öffentlich gewidmet; in der Planzeichnung werden Verkehrsflächen dargestellt.
- Im WA –Gebiet westlich des Bienenweges wird die Abgrenzungslinie zurück genommen. Die Anordnungen auf den noch nicht bebauten Grundstücken sollen nicht eingeschränkt werden; die Flächennutzung soll variabel möglich sein.
- Die örtlichen Bauvorschriften werden weiter gelockert. Es sollen zukünftig auch anthrazitfarbene Dächer zulässig sein (Punkt 3.0 Örtliche Bauvorschriften). Zukünftigen Bauherren steht dadurch bei der Wahl der Dachfarbe eine breitere Auswahl zur Verfügung. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind vertretbar.

Die vorhandenen Fassaden sind teilweise abweichend von den Festsetzungen ausgebildet worden (z.B. auch weiße Klinkerfassaden, Fassadenteile aus Holz). Mit der Satzung werden die Vorschriften so geändert, dass diese Fassadengestaltungen zukünftig allgemein zulässig sein sollen.

- Die Festsetzungen zur Grünordnung im Abschnitt Pflanzbindungen Punkt 2. (das Anpflanzgebot für 37 Straßenbäume östlich der Fahrbahn) sollen zurückgenommen werden. Eine Umsetzung ist heute in der Örtlichkeit nicht mehr gegeben; die Festsetzung wird gestrichen. Im Bereich westlich der Fahrbahn sind einzelne Bäume vorhanden; im Bebauungsplan sind Erhaltungsgebote festgesetzt. Ergänzende Anpflanzungen wären noch möglich, sollen aber nicht verbindlich festgesetzt werden, um zukünftige Zufahrten und Zuwegungen nicht einzuschränken. Der Ausgleich und Ersatz für die 37 Straßenbäume soll durch zusätzliche Heckenanpflanzungen am östlichen Rand auf den noch nicht bebauten Flächen (Flurstück 2/1) erfolgen. Im Punkt 4 der grünordnerischen Festsetzungen / Pflanzbindungen wird die Breite der Anpflanzung geändert (siehe dazu nachfolgende Erläuterungen).
- Im Bebauungsplan sind an den Rändern der Wohngebiete „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist mangelhaft, die Gestaltung öffentlicher Grünflächen ist nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die Festsetzungen zurück genommen und durch das Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ersetzt mit Ausnahme im Bereich des Grabens und des sich daran anschließenden, parallel zum Weg liegenden geplanten Grünstreifens. Im Bereich des Grabens muss der öffentlicher Zugang gegeben sein; am Weg sind Anpflanzungen durch die Gemeinde vorgesehen. Die Festsetzungen von Grünflächen bleiben in diesen Teilflächen verbindlich.
- Mit der 2. Änderung sollen die am westlichen Rand festgesetzten Grünflächen / Schutzpflanzungen „Bienenweide“ ganz zurück genommen werden. Die Gemeinde möchte, dass der freie Landschaftsraum mit den Koppeln zwischen der Bebauung am Bienenweg und der Dorfstrasse erhalten bleibt und nicht durch massive Bepflanzungen geteilt wird. Eine wesentlich breitere Schutzpflanzung soll im Osten erfolgen (Abschirmung zur Autobahn!). Die Schutzpflanzung soll auch am Weg nach Luisenhof in gleicher Breite wie am Ostrand angelegt werden. Um den Ausgleich für die Zurücknahme der Festsetzungen zum Anpflanzen der Straßenbäume und der westlichen Randanpflanzungen zu schaffen, ist eine 10 m breite Schutzpflanzung erforderlich. Mit der 2. Änderung werden entsprechende Festsetzungen von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) auf dem Flurstück 2/1 vorgenommen. Es werden Anpflanzgebote für Sträucher und Bäume festgesetzt; die Festsetzungen werden um eine Baumliste ergänzt, aus der ausgewählt werden kann.

#### 4.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Wie bereits in Punkt 3.0 dargelegt wurde, kann das Anpflanzgebot für 37 Straßenbäume entlang des Bienenweges nicht mehr umgesetzt werden, so dass die entsprechende Festsetzung zurückgenommen wird. Die Festsetzungen zu den westlichen Randanpflanzungen sollen zurück genommen werden.

Aus den nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Nicht realisierte Kompensationsmaßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzung von 37 Straßenbäumen (25 m <sup>2</sup> /Baum)	925	2	3	1	2.775
Anpflanzung von Gehölzen am westlichen Rand	945	2	3	1	2835
<b>Kompensationsflächenbedarf aus nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen</b>					<b>5610</b>

Dieser Bedarf soll durch zusätzliche Pflanzgebote am östlichen Rand der bisher unbebauten Grundstücke (Flurstück 2/1) gedeckt werden.

An Stelle der bisher festgesetzten 3 m breiten Anpflanzungen aus Ziersträuchern sind 10 m breite Pflanzstreifen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen (4 Reihen, Abstand der Außenreihe vom Rand der Baufläche 2 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 2 m). Darüber hinaus wurde auch am nördlichen Rand des Flurstücks 2/1 ein 10 m breites Pflanzgebot festgesetzt.

Die folgenden Gehölzarten sind auch als Bienenweide von Bedeutung.

##### Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe ≥ 150 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### Sträucher (Pflanzqualität: leichte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball.

Die Gehölze sind im Falle ihre Eingehens nachzupflanzen.

Für die neu festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich folgende Bewertung:

zusätzliche Kompensations- maßnahme	Fläche	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Anpflanzung von Gehölzen am westlichen und nördlichen Rand des Flurstücks 2/1	1930	2	3	1	5790
<b>Gesamtumfang der zusätzlichen Kompensation</b>					<b>5790</b>

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfs aus nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen = 5610 und dem Flächenäquivalent der zusätzlichen Kompensation = 5790 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auch nach der Änderung der Pflanzgebote ausgeglichen wird.

## 5.0 Nachrichtliche Übernahmen

### Immissionsschutz

Im Jahr 2005 wurde durch das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie eine Untersuchung zur Beurteilung der Fluglärmbelastung im Umkreis des Militärflugplatzes Trollenhagen, der auch zivil genutzt wird, veröffentlicht. Diese Untersuchung ist vorläufig und nicht verbindlich. Für Neuenkirchen wurde ein äquivalenter Dauerschallpegel von 71 dB(A) als Außenlärmpegel errechnet.

Der Landkreis empfiehlt, dass an den Wohngebäuden die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 14109 realisiert werden.

In die Satzung werden entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen.

Nach DIN 4109 Tabelle 8 sind bei einem Außenlärmpegel von 71 dB(A) die Außenbauteile der Gebäude mit folgenden resultierenden, bewerteten Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,res}$  herzustellen:

45 dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

40 dB(A) Büroräume u.ä.

## **Bodendenkmale**

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal Farbe BLAU bekannt; das Bodendenkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Folgende Anmerkungen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind zu beachten:

### Auflagen / Bedingungen:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffsgemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

### Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs. 3 DSchG M-V)