

Begründung

zum Bebauungsplan, Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld, der Gemeinde Neuenkirchen

1. Allgemeines

Die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt, aufgrund der Nachfrage von Gewerbetreibenden nach Flächen die nicht mehr benötigt werden, durch die Ausweisung als Bauflächen aus Gemeindeeigentum zu begegnen, um damit die Ansiedlung von Gewerbe und der Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Am 13.02.1996 hat die Gemeindevertretung Neuenkirchen beschlossen, für das Gebiet links neben der Landstraße von Neubrandenburg nach Neverin in Höhe der Ortslage Ihlenfeld, den B-Plan "Storchennest" aufzustellen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Erschließungsgebiet liegt links neben der Landstraße von Neubrandenburg nach Neverin in Höhe der Ortslage Ihlenfeld. Gemäß Baugesetzbuch befindet es sich im Außenbereich und umfaßt die Flurstücke 98/2 bis 98/7 der Flur 8 der Gemarkung Ihlenfeld.

Das Plangebiet umfaßt ca. 28.000 m² und ist im Kartenausschnitt auf der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Dieser Kartenausschnitt ist Bestandteil der Begründung (Anlage 1).

3. Bestand, Flächennutzung, Erschließung, Infrastruktur

Auf der beplanten Fläche befanden sich Stallanlagen, Bergeräume und Nebenanlagen, die zurückgebaut wurden. Diese Maßnahmen waren erforderlich, um illegale Ablagerungen von Hausmüll und Unrat zu verhindern. Erforderliche Infrastruktureinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser) waren vorhanden und wurden im Zuge der Erschließung erneuert.

Mit einer erhöhten Lärmimmission ist nicht zu rechnen. Umsäumt ist das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Grundflächenzahlen erreichen nicht die höchstzulässigen Maße gem. § 17 Bau NVO, um einerseits für Begrünungen und andererseits für die Sonderregelungen des § 19 Bau NVO (hinzuzuzählende Hof- und Garagenflächen) noch Spielraum zu lassen.

3.1. Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet war in der Vergangenheit (Im Pkt. 3 beschrieben) von der Nutztierhaltung geprägt und wurde bis auf 2 Gebäude (siehe Planzeichnung) beräumt. Das Gebiet ist fast eben und fällt in Richtung Süden etwas ab. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Boden tragfähiger Baugrund und nicht belastet ist.

3.2. Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, links von der Landstraße 1. O. von Neubrandenburg nach Neverin in der Ortslage Ihlenfeld und war mit alten Stallanlagen sowie Nebengebäude bebaut. Durch den Abriß der alten Gebäude und die fachgerechte Entsorgung ist davon auszugehen, daß der Ort Ihlenfeld eine Erhöhung der Umwelt- und Wohnkultur erfuhr.

Die Versiegelung der Flächen wurde verringert und durch die im Textteil festgesetzten Pflanzgebote der Naturhaushalt bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt, des Wasserhaushaltes sowie das Landschaftsbild positiv beeinflusst. Der Boden ist nicht kontaminiert.

4. Allgemeine Ziele der Planung

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen, insbesondere für Einheimische/Ortsansässige Gewerbebetreibende, um einer Abwanderung aus dem Gemeindegebiet vorzubeugen. Die Bebauung soll im Einklang mit den Belagen des Immissionsschutzes, von Natur und Landschaft stehen. Der naturräumlichen Eingliederung dienen ebenfalls die zahlreichen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen. Die wiederum einen angemessenen Eindruck des Gewerbegebietes für den Besucher und die dort arbeitenden schaffen.

5. Planinhalt / Begründung / gestalterische Festsetzung

Gemäß den Zielvorstellungen soll die Bebauung des Plangebietes dem Gewerbe dienen. Das entstehende Gewerbegebiet, mit GRZ von 0,6 wird durch eingeschossige inoffener Bauweise errichteter Gebäude geprägt werden. Durch textliche Festsetzungen (§ 8 Bau NVO) eingeschränkt. Die Baugrenzen sind großzügig gehalten, um den bauwilligen Gewerbebetreibenden / Handwerker bezüglich der Lage der Gebäude auf dem Grundstück viel Freiraum zu geben.

Die Gestaltung von Gewerbebetrieben ist ein Ausdruck der Baukultur bzw. allgemein der Kultur und kann, ohne großen Mehraufwand, mit gezielt gestalterischen Willen, Gewerbebetriebe ansprechend aussehen lassen.

Um die genannten Ziele zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl 0,6
- Geschoßflächenzahl 1,2
- Tranfhöhe max. 8,0 m
- Frishöhe max. 12,0 m

5.1. Verkehrliche Erschließung

Für das Gewerbegebiet wird die vorhandene befestigte Straße zur Erschließung genutzt. Im Geltungsbereich sind längsseits zur Straße entsprechend Parkflächen für Besucher und dort tätige Arbeitnehmer (lt. Planzeichnung) zu schaffen.

5.1. Verkehrliche Erschließung

Für das Gewerbegebiet wird die vorhandene befestigte Straße zur Erschließung genutzt. Im Geltungsbereich sind längsseits zur Straße entsprechend Parkflächen für Besucher und dort tätige Arbeitnehmer (lt. Planzeichnung) zu schaffen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an der vorhandenen und rekonstruierten Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Abwasserentsorgung zugeführt.

Für die Bereitstellung von Telefon und anderen Kommunikationsmitteln ist die Deutsche Telekom AG zuständig. Die ordnungsgemäße Müllabfuhr wird ortsüblich vorgenommen. Dabei ist von Seiten der Anlagengenehmigung sicherzustellen, daß Sonderabfälle einem gesonderten Abfuhrsystem bzw. Recyclingsystem zugeführt werden und nicht mit dem Hausmüll vermengt werden können.

5.3. Grünordnung / Landschaftspflege

Die landschaftliche Lage des Baugebietes verlangt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. So wurden durch Rekultivierung und Renaturierung Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert und durch zahlreiche Pflanzgebote (textl. Teil 1e - i) Rücksicht auf Natur und Landschaft genommen.

5.4 Immissionsschutz

- das Plangebiet befindet sich in der Lärmschutzzone II des Flugplatzes Trollenhagen (DIN 18005) sowie des Bauschutzbereiches gem § 12 Luft VG (Bauhöhenbeschränkung)
- Klima und Luft dürften durch die Versiegelung (Straße und Gebäude), sowie aufgewirbelten Staub infolge des Verkehrs nur gering beeinträchtigt werden.
- Mikroklimatische Auswirkungen, wie Senkung der relativen Luftfeuchte sowie die Erhöhung der Oberflächentemperaturen werden nur kleinflächig im Bereich unmittelbar bebauter Flächen auftreten.

5.6. Denkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter dieses Amtes zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder und der Leiter der Arbeiten.

6. Bodenverordnung und Kosten der Erschließung

Die Gemeinde, als Eigentümer der beplanten Fläche, hat im Einvernehmen mit dem Erschließungsträger die laut Plan dargestellten Flurstücke 98 / 2 bis 98 / 7 an bauwillige Gewerbetreibende / Handwerker veräußert. Die Erschließungskosten werden anteilig auf die Eigentümer der Flächen umgelegt.