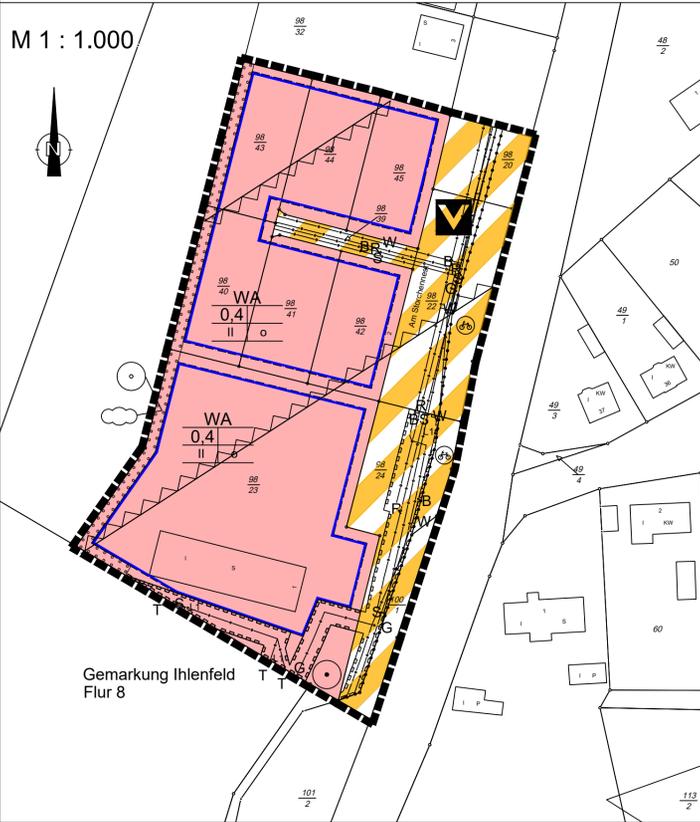


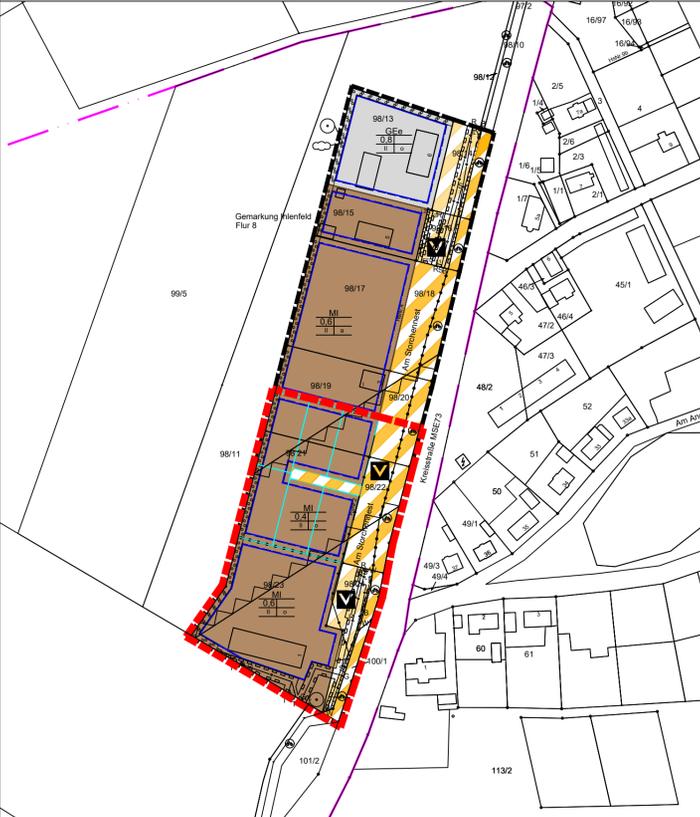
# Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK (Stand 13.08.2025)

rotes Polygon zeigt Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1 § 4 BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts) § 22 Abs. 2 BauNVO  
 Baugrenze § 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Radweg

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB

unterirdisch  
 Art: Gas G  
 Wasser W  
 Regenwasser R  
 Schmutzwasser S  
 Breitband B  
 Telefon T

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
 Anpflanzen: Bäume  
 Erhaltungs: Sträucher  
 Einzelbaum

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets bzw. der Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Horizontaler Schutzkorridor zur Richtfunktrasse von Telefonica o2

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze  
 98/40 Flurstücksnummer  
 1 Gebäudebestand

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

## Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld (Gemarkung Ihlenfeld Flur 8 Flurstücke 98/20, 98/22, 98/23, 98/24, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44, 98/45 und 100/1)

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der Bebauungsplan „Storchennest“, dessen 1. Änderung am 25.09.2022 wirksam wurde, wie folgt geändert:

- A Zeichnerische Festsetzungen  
 Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.
- B Textliche Festsetzungen  
 Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch folgende Festsetzungen ersetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Die östliche Plangebietsgrenze entlang der Kreisstraße MSE73 bildet zugleich die Straßenbegrenzungslinie.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 1. L1  
 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu belasten.

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.  
*Oberirdische Flüssigtanks und Öltanks außerhalb fester Gebäude sind mindestens an drei Vierteln der Umfassung mit standortgerechten, heimischen, 3-reihigen Hecken abzapflanzen; die Wuchshöhe nach 5 Jahren soll der Anlagenhöhe entsprechen.*

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen:  
*Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit einer hundertprozentigen Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Bäume mit einem Mindestdurchmesser von 10 cm und in einem Abstand von mindestens 20 m zu pflanzen. Die Breite der Pflanzflächen beträgt 3 m.*  
 Vorgesehen sind:  
 Baumarten  
 Spitzahorn - *Acer platanoides* und  
 Eberesche – *Sorbus aucuparia*  
 Straucharten  
 Böschungsmyrte – *loicera pileata*  
 Berberitze – *Berberis thunbergi*  
 Büscheirose – *Rosa multiflora*  
*Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes sind zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.*

C Kennzeichnungen  
 Die Baugrundstücke 98/23, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44 und 98/45 der Flur 8 in der Gemarkung Ihlenfeld sind beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als altlastverdächtige Fläche aufgrund der früheren Bebauung mit Stallanlagen entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz registriert.

D Hinweise

1. Bodendenkmale  
 Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 12.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2025 am 28.06.2025 sowie im Internet am 19.05.2025 auf der Seite der Gemeinde Neuenkirchen erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom ..... vor.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom ..... bis zum ..... über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes „Storchennest“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... vor.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... In der Heimat- und Bürgerzeitung Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen eingestellt. Die Bekanntmachung war vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Neuenkirchen, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

Siegel ..... Bürgermeister

Siegel ..... Bürgermeister

**2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen**  
 Stand: Entwurf August 2025