

Gemeinde Neuenkirchen

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Rechtsgrundlage..... | 5 |
| 2. | Einführung | 5 |
| 2.1 | Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes..... | 5 |
| 2.2 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 2.3 | Planverfahren | 5 |
| 3. | Ausgangssituation..... | 7 |
| 3.1 | Städtebauliche Einbindung | 7 |
| 3.2 | Bebauung und Nutzung | 7 |
| 3.3 | Erschließung..... | 8 |
| 3.4 | Natur und Umwelt..... | 8 |
| 3.5 | Eigentumsverhältnisse..... | 8 |
| 4. | Planungsbindungen | 8 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 8 |
| 4.2 | Landes- und Regionalplanung | 8 |
| 4.2.1 | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016..... | 8 |
| 4.2.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte..... | 9 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan..... | 9 |
| 5. | Planungskonzept | 10 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung..... | 10 |
| 5.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 10 |
| 6. | Planinhalt..... | 11 |
| 6.1. | Nutzung der Baugrundstücke | 11 |
| 6.1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 6.1.2 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... | 11 |
| 6.2 | Verkehrsflächen..... | 11 |
| 6.3 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 12 |
| 6.4 | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 12 |
| 6.5 | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG | 12 |
| 6.6 | Kennzeichnungen..... | 12 |
| 6.6.1 | Arbeitsschutz und technische Sicherheit..... | 12 |
| 6.6.2 | Bergbauberechtigung | 13 |
| 6.7 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 13 |
| 6.7.1 | Richtfunktrasse..... | 13 |
| 6.8 | Hinweise | 13 |
| 6.8.1 | Bodendenkmale..... | 13 |

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld

| | | |
|--------|--|----|
| 6.8.2 | Arbeitsschutz und technische Sicherheit..... | 14 |
| 6.8.3 | Kampfmittelbelastung | 14 |
| 6.8.4 | Bauabfälle | 14 |
| 6.8.5 | Unter Wasserbehörde..... | 14 |
| 6.8.6 | Bautechnischer Brandschutz | 15 |
| 6.8.7 | Unter Verkehrsbehörde | 15 |
| 6.8.8 | Unter Naturschutzbehörde..... | 15 |
| 6.8.9 | Neubrandenburger Stadtwerke GmbH..... | 16 |
| 6.8.10 | Telekom..... | 16 |

| | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Bebauungsplan Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld |
|----------|---|

1. Rechtsgrundlage

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Storchennest“ befindet sich nordwestlich des Dorfkernes von Ihlenfeld auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE73. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Ihlenfeld Flur 8 Flurstücke 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17, 98/18, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/23, 98/24 und 100/1.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Neuenkirchen entsprechen. Deswegen sollen weitere Baugrundstücke erschlossen werden. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Planverfahren

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hingewiesen, dass der Tag der Rechtskrafterlangung des bestehenden Bebauungsplans „Storchennest“ nicht bestimmbar ist. *„Zudem existiert offensichtlich auch keine durchgesehenes und vom Bürgermeister unterschriebenes Satzungsexemplar.“*

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden 17.202 m² Mischgebiet und 3.246 m²

eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4, 0,6 und 0,8 11.936 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2345-304 Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohenmin und Podewall; Arten: Rotbauchunke und Nördlicher Kammolch) ist vom Standort ca. 4,5 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2446-401 Waldlandschaft bei Cölpin; Arten: Eisvogel, Heidelerche, Kornweihe, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Zwergschnäpper, Baumfalke, Buntspecht, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haubenmeise, Kleiber, Kleinspecht, Raubwürger, Steinschmätzer, Sumpfmehse, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldbaumläufer, Waldkauz, Waldschnefpe und Weidenmeise) beträgt ca. 7,1 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Am 07.09.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 09/2021 bekanntgemacht.

Die Gemeindevertretung hat in der gleichen Sitzung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 01.10.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch die Schreiben vom 21.10.2021 und 18.05.2022 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.09.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 09/2021 bekanntgemacht gemacht. Bis zum 09.11.2021 gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.10.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 03.02.2022 äußerten sich 18 Träger. Die Stadt Neubrandenburg äußerte Bedenken gegen die gemeindliche Planung. Nach einem

persönlichen Gespräch des Bürgermeisters in der Stadtverwaltung hat die Stadt Neubrandenburg der gemeindlichen Planung zugestimmt.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert: Der Geltungsbereich wurde auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet ausgedehnt, damit der Änderungsbebauungsplan den bestehenden vollständig ersetzen kann. Am Südrand kollidierten die Anpflanzfestsetzung und Baugrenze mit dem Leitungsbestand der Stadtwerke, weshalb die Anpflanzflächen und das Baufeld hier reduziert wurden. Für die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen auf den privaten Flächen wurden Leitungsrechte festgesetzt. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ Stand Februar 2022 wurde von der Gemeindevertretung am 21.02.2022 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Stand Februar 2022 wurde vom 09.05.2022 bis zum 17.06.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.04.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 04/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Es ging eine Stellungnahme mit Anregungen ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.05.2022 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 12.08.2022 äußerten sich 19 Träger. Die textlichen grünordnerischen Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet.

Abwägung- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 05.09.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom August 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Ihlenfeld, auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE37.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 1. Änderung ist teilweise unbebaut. Das Plangebiet ist als ein reines Gewerbegebiet vorgesehen, welches jedoch nicht voll ausgelastet ist, so dass ungenutzte Brachflächen zwischen den Gewerbebetrieben entstanden sind.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch die Straße Am Storchennest technisch und verkehrlich erschlossen.

Am Westrand der Straße verläuft eine oberirdische Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH, die im Süden auch über ein Baugrundstück verläuft.

Die Gasleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH befindet sich in der Straße Am Storchennest im öffentlichen und privaten Bereich und auf dem privaten Baugrundstück 98/23 und die Wasserleitung in der Straße Am Storchennest im öffentlichen und privaten Bereich. Die Regen- und die Schmutzwasserleitungen liegen im Bereich der Straße Am Storchennest im öffentlichen und privaten Bereich. Eine weitere Schmutzwasserleitung und eine Telefonleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, an die das Gebiet nicht angeschlossen sind, verlaufen über das private Grundstück 98/23. Das Breitbandkabel befindet sich in der Straße Am Storchennest im öffentlichen und privaten Bereich.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden.

Im Plangeltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Er ist nicht überschwemmungsgefährdet. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und die anderem im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht voll umfänglich der Geltungsbereich des von der Gemeinde beschlossenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“. Hier wurde als bauliche Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Wohnbebauung für Eigenheime ist somit nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Neuenkirchen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Neuenkirchen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine zentrale Funktion und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen. Der Regionalflugplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neuenkirchen.

Die raumordnerische Bewertung der Landesplanerischen Stellungnahme vom 21.10.2021 führt zu folgendem Ergebnis:

„Insofern ist der raumordnerisch zulässige Entwicklungsrahmen für die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V auf den gemeindlichen Eigenbedarf zu beschränken. Bei der angezeigten 1. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „Storchennest“ handelt es sich um die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erschließung von neuen Baugrundstücken zur maximal zweigeschossigen Bebauung auf einer Fläche von 17.202 m². Es ist festzustellen, dass der Rahmen dieser 1. Änderung dem gemeindlichen Eigenbedarf entspricht und die Planung somit dem o. g. Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.2 (2) LEP M-V nicht entgegensteht.

Bei dem Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet „Storchennest“ handelt es sich um technisch und verkehrlich erschlossene, teilweise unbebaute und untergenutzte Brachflächen im Gewerbegebiet am westlichen Rand der Ortslage Ihlenfeld, westlich der Kreisstraße MSE37. Dementsprechend erzielt die Planung die Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung und entspricht folglich den o. g. Grundsätzen der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V und 4.1(2) RREP MS.

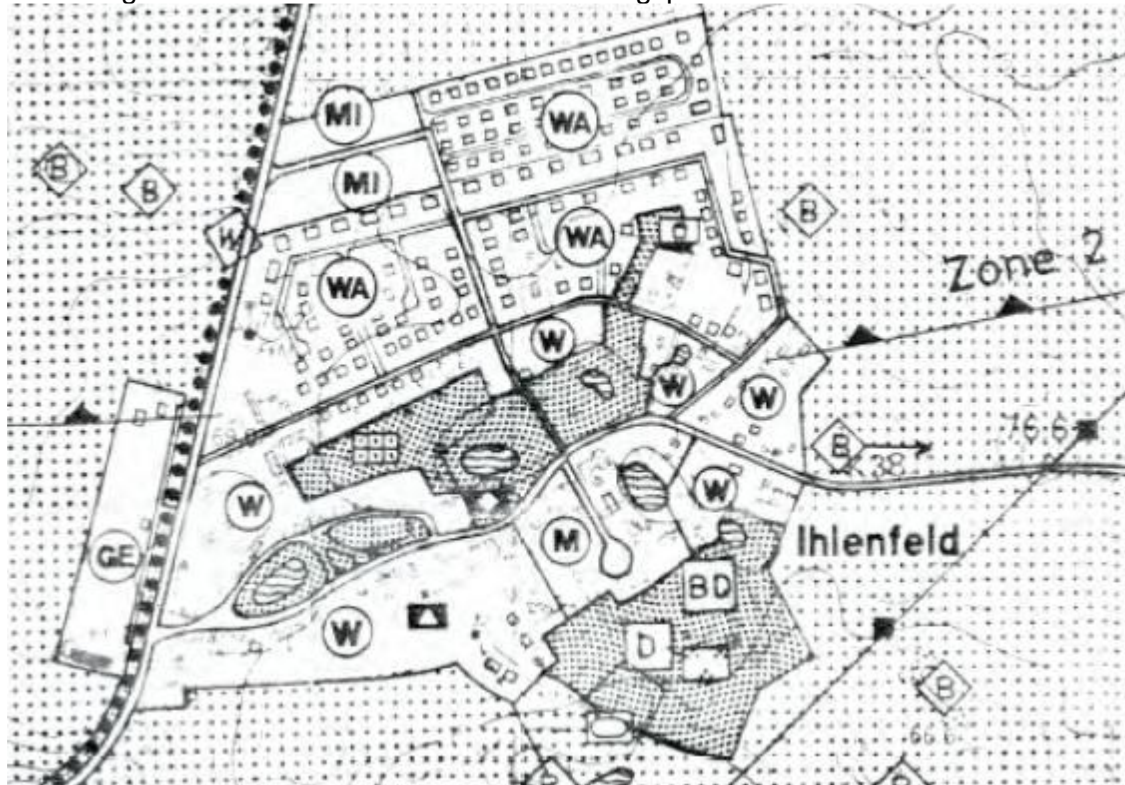
Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu einer offenen Bauweise entspricht die angezeigte Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „Storchennest“ dem o. g. Grundsatz der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V.“

4.3 Flächennutzungsplan

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Das zukünftige eingeschränkte Gewerbegebiet befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen. Die geplanten Mischgebiete befinden sich in der Lärmschutzzone 3.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die teilweise unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Neuenkirchen ist hoch. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Errichtung von Eigenheimen in einem Mischgebiet planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines Mischgebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden Mischgebiete nach § 6 BauNVO und eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach §§ 6 Abs. 3 und 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen.

Derzeit sind nur Gewerbebetriebe in dem geplanten Mischgebiet vorhanden. Diese entsprechen alle dem Grundsatz, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die größte Lücke soll künftig der Wohnnutzung dienen. Nach deren Umsetzung sind 30% des geplanten Mischgebietes durch Wohnen genutzt. Nördlich des Gemeindehofes (Am Storchennest 3) sind Garagen, also eine gewerbliche Nutzung geplant. Entsprechend der Gleichrangigkeit beider Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind weitere Wohnbebauung möglich, bis auch eine quantitative Gleichrangigkeit erreicht ist. Die Gemeinde schließt Ferienwohnungen nicht aus.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also vom Grundsatz her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind die Grundflächenzahl 0,4 für die Flächen des Mischgebietes, die für Wohnbebauung vorgesehen sind, 0,6 für die übrigen Mischgebietsflächen und 0,8 für die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen. Die Grundflächenzahl 0,6 und 0,8 sind Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für die entsprechenden Gebiete. Es sind maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, dies entspricht der umgebenden Bebauung, da eine Bestandslagerhalle in etwa die Höhe von einem Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen besitzt.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. In einem Teilbereich will die Gemeinde Garagen errichten. Hier wurde abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen bis 55 m zulässig sind.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgt über die Kreisstraße MSE 73, die den Plangeltungsbereich im Osten tangiert, und dann weiter über die örtliche Straße Am Storchennest. Westlich der Kreisstraße innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich ein separater Radweg. Dieser wurde als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Anschluss daran wurde verkehrsberuhigter Bereich teils öffentlich und teils privat festgesetzt. Da dieser Bereich ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, ist eine Straßenraumbreite von 6 m ausreichend. Da die Befahrung der neu geplanten Mischverkehrsfläche (Stich im Westen) durch Müllentsorgungsfahrzeuge nicht möglich ist, müssen die Müllbehälter für die

Entleerung an die Straßen Am Storchennest gefahren werden. Die Feuerwehrezufahrt ist durch die Stichstraße gewährleistet.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über ein privates Verkehrsgrundstück führen Erschließungen hinter liegender Nutzungen. Hier wurden entsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Außerdem wurden Leitungsrechte für die Neubrandenburger Stadtwerke und die Telekom auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Hecken und Baumpflanzungen wurden bisher nicht vollständig umgesetzt. Auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans werden am Rand zum Landschaftsraum Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Die Breite der Anpflanzung wird mit 3 m festgesetzt.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG

Nach dem wirksamen Bebauungsplan liegt die 1. Änderung innerhalb der Lärmschutzzonen des Flugplatzes Trollenhagen. Da diese Lärmschutzzonen zwischenzeitlich aufgehoben wurden, sind die Festsetzungen hier nicht mehr notwendig.

Die Umwandlung des ursprünglichen Gewerbegebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet soll die Wohnbebauung ermöglichen, die zuvor ausgeschlossen war. Die bisher angesiedelten Gewerbebetriebe arbeiten nachts nicht. Es gibt auch keine Nachtlieferungen. Da der Bestand im Einzelfall die GRZ im Mischgebiet überschreitet, wird dieser nun in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt, um langfristig den Immissionsschutz für das angrenzende Mischgebiet zu gewährleisten.

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Altlast

Die Baugrundstücke 98/13, 98/15, 98/17, 98/19, 98/21 und 98/23 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.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.08.2022 hin, „dass auf den benannten Grundstücken sich von 1960 bis ca. 1996 Stallanlagen befunden haben. Diese stellen eine Altlast bzw. einen entsprechenden Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) dar. Nähere Informationen liegen zu dieser Altlast nicht vor. Sofern Sanierungen stattgefunden haben könnte das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weitere Auskünfte dazu geben.“

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, in denen mit wasser- und/ oder boden- gefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen. Die Bewertung eines Standortes ist im Zweifelsfall nur durch eine aktuelle Gefährdungsabschätzung möglich.

Falls daher bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.“

6.6.2 Bergbauberechtigung

Das Bergamt Stralsund hat in seiner Stellungnahme vom 25.10.2021 mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“ liegt.

„Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BbergG, §6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.“

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG.

„Man kann sich diese Telekommunikationslinie als eine horizontal über die Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). ... Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

... Innerhalb der Schutzbereich (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.“

6.7.2 Ver- und Entsorgung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.08.2022 auf den gesetzlichen Gehölzschutz gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V hin:

Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungsträger zu vereinbaren; die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe,

Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, 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, Kämmen, 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.

6.8.2 Arbeitsschutz und technische Sicherheit

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 22.10.2021 hin:

„Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.“

6.8.3 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 05.10.2021 hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

6.8.4 Bauabfälle

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hin:

„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

6.8.5 Unter Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 darauf hin, dass es keine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Gewässerbenutzung für das Bebauungsplangebiet gibt. Die Gemeinde wird die erforderlichen Unterlagen und Anträge auf

wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge der Erschließungsplanung erarbeiten und mit der unteren Wasserbehörde abstimmen.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit Stellen des Bauantrages förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.08.2022 auf den gesetzlichen Gehölzschutz gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V hin:

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.8.6 Bautechnischer Brandschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hin:

Die Gemeinde sichert als Pflichtaufgabe die Löschwasserversorgung.

Auf die notwendige Verbindung des Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erfüllung des § 4 LBauO M-V wird vorsorglich hingewiesen.

Auf Notwendigkeit einer Brandwand auf der Grundstücksgrenze oder Vereinigung der Grundstücke ist nach § 30 LBauO M-V zu beachten.

6.8.7 Unter Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hin, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, *solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.*

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.“

6.8.8 Unter Naturschutzbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.08.2022 auf den gesetzlichen Gehölzschutz gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V hin:

„Sollte wider Erwarten im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Naturschutzgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.

Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.

Der Ersatz für gefälltte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.“

6.8.9 Unter Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.08.2022 hin:

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

6.8.10 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 03.02.2022 hin: „Bei der Planung sind künftige Reparatur- bzw. Wartungsmaßnahmen an den Anlagen zu berücksichtigen. Im Bereich der Anlagen sollte ein Oberflächenschluss aus kleinformatigem, Wieder aufnehmbarem Material vorgesehen werden.

Das ortsfeste Überbauen und Bepflanzen der Anlagen ist nicht gestattet! Zum Überbauen zählt auch die Errichtung ortsfester Überdachungen jeder Art (z. B. Carport, mit dem Grundstück festverbundenes Gewächshaus, usw.)

Ohne unsere ausdrückliche Zustimmung sind Bodenauf- oder -abträge im Bereich der Anlagen nicht gestattet.“

6.8.11 Telekom

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 13.10.2021 hin:

„Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weiter Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren .

Neuenkirchen, *15.09.2022*

Der Bürgermeister



Siegel