

Gemeinde Neuenkirchen

**4. Änderung des Bebauungsplans
„Ihlenfeld-Nord“**

Begründung

Stand: Satzung

November 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 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	6
3.	Ausgangssituation	7
3.1	Städtebauliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	7
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	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	Planungskonzept	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Planinhalt	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.2	Verkehrsflächen	10
6.3	Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen	11
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.5	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BlmSchG	11
6.6	Örtliche Bauvorschriften	11
6.7	Kennzeichnungen	11
6.8	Hinweise	12
6.8.1	Bodendenkmale	12
6.8.2	Stadtwerke Neubrandenburg	12
6.8.3	Deutsche Telekom Technik GmbH	14

6.8.4	untere Wasserbehörde	15
6.8.5	Bodenschutz.....	16
6.8.6	untere Verkehrsbehörde	16
6.8.7	Bauschutzbereich im Verkehrsflughafen.....	16

Anlage 1

Bebauungsplan „Ihlenfeld-Nord“

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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,
- 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).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich nördlich des Dorfkernes von Ihlenfeld. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet im Süden des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Ihlenfeld Flur 3 Flurstücke 13/1, 13/2 und 15/15 und hat eine Größe von 2.642 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Wohnbebauung (Schloßstraße 25 und Gartenstraße 5) (Flurstücke 16/19 und 16/20),
im Westen: durch Wohnbebauung (Schloßstraße 19, 21 und 23) (Flurstücke 8/14, 8/35, 8/37 und 8/38),
im Süden: durch eine öffentliche Straße (Siedlerweg), (Flurstück 36/7) und
im Osten: durch eine öffentliche Straße (Gartenstraße) und Wohnbebauung (Siedlerweg 33 und Gartenstraße 3) (Flurstücke 15/5, 15/12 und 15/14).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Neuenkirchen entsprechen. Deswegen soll mit der 4. Änderung ein Baufeld planungsrechtlich festgesetzt werden, das den Erhalt des Bestandsgebäudes berücksichtigt und zugleich die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf den Flurstücken 13/1 und 13/2 ermöglicht. Durch diese Maßnahme wird eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich unterstützt, ohne das ortstypische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2346-301 Neuenkirchener und Neveriner Wald; Arten: Rotbachunke und Eremit) ist vom Standort ca. 4,4 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, Schreiaudler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Zwerschnäpper, Baumfalke, Buntspecht, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haubenmeise, Kleiber, Kleinspecht, Raubwürger, Steinschmätzer, Sumpfmeise, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldbaumläufer, Waldkauz, Waldschnepfe und Weidenmeise) beträgt ca. 7,3 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.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 10.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ihlenfeld Nord" gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich am 28.04.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin und am 31.05.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 05/2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 11.06.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist elektronisch mit E-Mail vom 15.07.2025 beteiligt worden. Mit Schreiben vom 21.07.2025 wurden der Gemeinde die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

Änderung des Geltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Das Flurstück 15/5 wurde mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung für das Flurstück 13/1 zu sichern.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 14.07.2025 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt; und zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von durch die Planung berührt werden kann, wurden mit E-Mail vom 15.07.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 28.08.2025 gingen 22 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Es wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 Zisternenpflicht hinzugefügt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ihlenfeld-Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden in der Zeit vom 15.07.2025 bis einschließlich 10.10.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichten Unterlagen in der Zeit vom 08.09.2025 bis zum einschließlich 10.10.2025 während der Dienstzeiten im Amt Neverin ausgelegt. Der Entwurf war, ebenfalls in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 10.10.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.08.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 08/2025 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 15.07.2025 bis einschließlich 10.10.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 10.10.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Bis zum 10.10.2025 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung vom 15. DEZ. 2025... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ in der Fassung vom November 2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich im Ortskern von Ihlenfeld und ist von einem allgemeinen Wohngebiet mit Einzelhäusern umschlossen, außer im Süden. Dort wird der Geltungsbereich vom Siedlerweg begrenzt. An dem Siedlerweg schließt eine öffentliche Grünanlage an, die zum alten Dorfkern gehört und einen Spielplatz hat.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 4. Änderung ist bebaut. Auf dem Flurstück 13/2 steht ein Jahrzehntealtes Wohnhaus mit einem großen Nutzgarten, welcher sich bis auf das Flurstück 13/1 erstreckt. In dem Garten sind Obstbäume gewachsen. Im Westen, Norden und Osten ist der Planbereich von eingeschossigen Eigenheimen umgeben.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird im Süden durch den Siedlerweg und im Nordosten durch die Gartenstraße technisch und verkehrlich erschlossen. Das bebaute Flurstück 13/2 ist an die Versorgungsleitungen angeschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden. Außerdem befinden sich nordwestlich 2 geschützte Bäume (Birken).

Im 80 m entfernten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde bei Baugrunduntersuchungen Lehm Boden festgestellt.

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannte Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“. Baufelder sind bisher nicht festgesetzt. Eine Bebauung mit Wohngebäuden 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.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

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 Rad routennetz erschlossen. Der Regionalflugplatz Tollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neuenkirchen.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Gemeinde ist ihrem besonderen Kooperationsgebot nach § 16a LPIG gegenüber dem Oberzentrum der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg mit Schreiben vom 07.02.2025 nachgekommen ist. Entsprechend des vorliegenden Schriftsatzes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 13.02.2025 erklärte diese, dass grundsätzlich seitens der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg keine Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ bestehen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.07.2025 wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

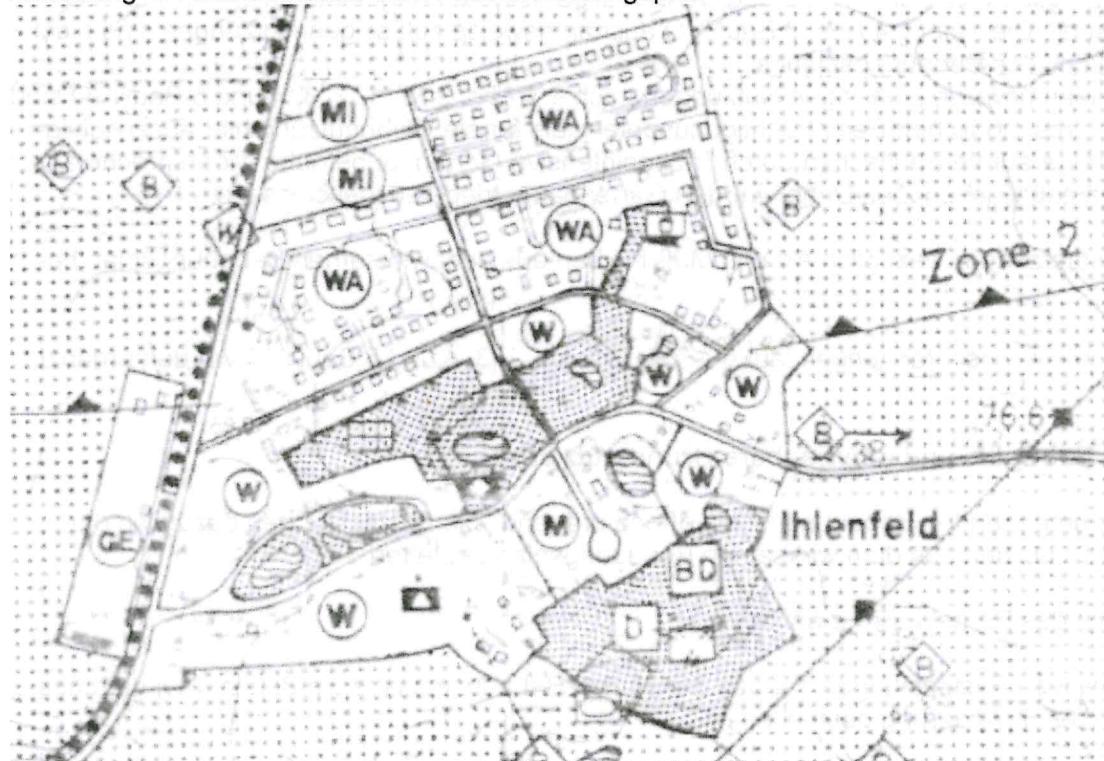
4.3 Flächennutzungsplan

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 Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt worden. Er liegt in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trossenhausen.

Die Lärmschutzzone des Flugplatzes wurden zwischenzeitlich aufgehoben.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ ist es, für die im Gelungsbereich des bestehenden Bebauungsplans gelegene Flurstück 13/1 und 13/2, Flur 3,

„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, BergG, §6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.“

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

6.8.2 Stadtwerke Neubrandenburg

In der Stellungnahme vom 28.08.2025 weist die Stadtwerke auf folgendes hin: „Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die tab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauung des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit die für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw/tab/neu-medianet ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungs- und Lieferzeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.“

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/tab/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten neu.sw/tab/neumedianet zu sichern.

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszenen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß den Markblättern FGSV 939, DVGW GW 125 und DWA-M 162 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

...

Gasversorgung

Im Bereich der Gartenstraße befinden sich Gas-Mitteldruckleitungen da 63-110 PE und im Siedlerweg eine Hausanschlussleitung das 32 PE (Haus-Nr. 31) von neu.sw.

Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer in Betrieb befindlichen Anlagen erfolgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtungen auszuführen.

*Beschlehrungen und Straßenkappen sind zu schützen. Die Straßenkappen und die Ge-
stänge der Armaturen sind bei Veränderung der Oberflächen anzugleichen. Änderungen sind
mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind gemäß DVGW-Regel-
werk G472 einzuhalten.*

Geländeau- und abträge sind mit neu.sw abzustimmen.

*Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-
Netzerweiterungen tätigen. Die benötigte Fläche für die öffentliche Versorgung ist im B-Plan
festzusetzen.*

Wasserversorgung

*Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone un-
ser Wasserverfassungen.*

*Im Siedlerweg verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung da 63 x 5,8 PE Inline 80 St. Sie
versorgt auch die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 13/2 (Gemarkung Ihlenfeld, Flur
3) über einen Trinkwasseranschluss in der Dimension da 40 x 3,7 PE im Geltungsbereich. In
der Gartenstraße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung da 90 x 8,2 PE. Beide Versor-
gungsleitungen sind in unseren Bestandsunterlagen als lageunsicher gekennzeichnet.*

*Der Begründung zum B-Plan ist zu entnehmen, dass Baurecht für ein weiteres Eigenheim
auf dem Flurstück 13/1 (Gemarkung Ihlenfeld, Flur 3) geschaffen werden soll.*

*Sollte für den Standort eine Trinkwasserversorgung erforderlich sein, ist durch den Grund-
stückseigentümer rechtzeitig ein Antrag an neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Be-
darfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw/Netzkundenservice mit
verbindlichen Bedarfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw die
Machbarkeit, u. a. im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, verfügbare Netzkapazitäten und
Trassenkorridore sowie eine kontinuierliche Wasserentnahme. Im Falle einer Netzerweite-
rung ist ein Investitionssicherungsvertrag zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und
neu.sw abzuschließen und es erfolgt die Erhebung eines Baukostenzuschusses. Neu.sw
entscheidet in diesem Zuge auch über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der
Grundstücksgrenze.*

*Die Mindestabstände gemäß DVGW- Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten. Überbauungen,
auch temporär, sind nicht gestattet.*

*Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in
dem Geltungsbereich des B-Planes nicht. Auf Höhe Schlossstraße 112 in Ihlenfeld befindet
sich ein Hydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnah-
menge von 25 m³/h.*

Abwasserversorgung

*Nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich in der Gartenstraße befinden sich öffentli-
che Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer
Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab). Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH
(neu-wab) ist Betriebsführer dieser Anlagen.*

*Die schmutzwasserseitige Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung kann über die
Gartenstraße erfolgen. Dafür ist ein Entwässerungsantrag an die tab zu stellen. Ob eine Ent-
wässerung im freien Gefälle möglich ist oder eine Druckentwässerung über ein Hauspump-
werk notwendig wird, wird auf der Grundlage des Entwässerungsantrages geprüft.*

*Der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Gartenstraße kann aufgrund
der begrenzten hydraulischen Leistungskapazität nur als Überlaufleitung erfolgen. Im Sinne
des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Regenwasser vor Ort zu verwerten bzw. zu versi-
ckern.*

...

Allgemeine Hinweise

*Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist stets die Einholung einer Schachterlaubnis bei unserem
Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich (E-Mail: netzauskunft@neu-sw.de).*

*Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei
Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf*

Baumaßnahmen mit unterirdischen Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleiche Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.“

6.8.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

In der Stellungnahme vom 03.09.2025 weist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf folgendes hin: „.... Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre). Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 40 cm innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T_NL_Ost_PTI_23_Betrieb_1@telekom.de

Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nord-ost@telekom.de).

Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infoflyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die

App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.“

6.8.4 untere Wasserbehörde

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 21.08.2025 weist die untere Wasserbehörde auf folgendes hin: „... Es ist entsprechend dem Sorgfaltsgesetz des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten. Im Hinblick auf eine ggf. zulässige Genehmigungsfreistellung (§ 62 LBauO M-V) mache ich weiter auf Folgendes aufmerksam.

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 förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich). Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen. ...

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund sollte hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit untersucht werden. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138-1, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Arbeitsblätter A 138-1 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasservirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich“

6.8.5 Bodenschutz

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 21.08.2025 weist die untere Wasserbehörde auf folgendes hin: „Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.“

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren. Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinschaftlichen Verwertung bzw. Beseitigung entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zuzuführen.“

6.8.6 untere Verkehrsbehörde

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 21.08.2025 weist die untere Verkehrsbehörde hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. 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, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“

6.8.7 Bauschutzbereich im Verkehrsflughafen

In der Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit vom 15.08.2025 wird auf folgendes hingewiesen: „Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Neubrandenburg gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Betroffen sind die Bestimmungen gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 Buchst. a) LuftVG, wonach in der weiteren Umgebung eines Flughafens (außerhalb der Anflugsektoren) die für die Baugenehmigung zuständige Behörde die Genehmigung für Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilen darf, wenn die Bauwerke folgende Begrenzung überschreiten sollen: im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugs- punkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugs- punkt).“

Bezogen auf die Höhe des Flughafenbezugs- punktes des Flughafens Neubrandenburg (69,04 m über NN) hat der Bauschutzbereich am B-Planstandort eine Höhe von 94,04 m über NN (69,04 m zuzüglich 25 m). Hieraus folgt, dass die Zustimmung der Luftfahrtbehörde für die Errichtung von Bauwerken dann erforderlich ist, wenn die Bauwerke (Bauwerkshöhe zuzüglich Geländehöhe am Standort) eine Höhe von 94,04 m über NN überschreiten sollen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht, ggf. auch Genehmigungs- pflicht besteht auch für zeitweilige Hindernisse, wie z. B. Baukräne.“

Neuenkirchen, 16. DEZ. 2025

Der Bürgermeister

Siegel

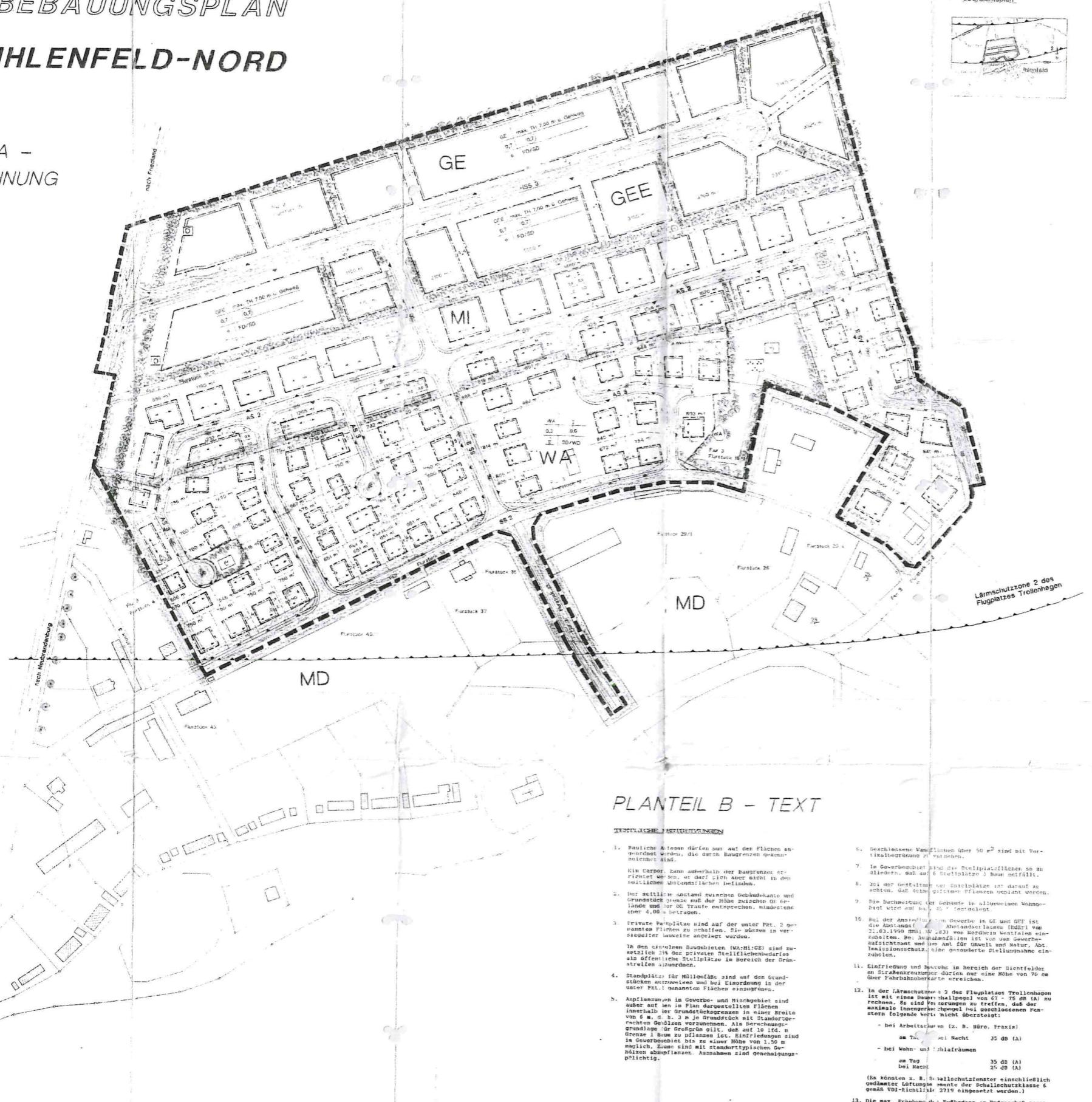




BEBAUUNGSPLAN

IHLENFELD-NORD

PLANTEIL A - PLANZEICHNUNG



Festsetzung – Zeichenerklärung

Plan v. 10-

Art und Maß der baulichen Nutzung:

159 Abs. 1 Nr. 1 Bau 02.51 BGB und 16. Bau 190

Allgemeines Nutzgebiet (A 4 Bau 190)

Maßstab: 1:50000

Gewerbegebiet (A 5 Bau 190)

1 - 8 Zeitr. der Voraussetzung als Höchstgrenze

0,2 - 0,7 Grundflächenzahl

3,6 - 0,8 Gesamtfläche (max)

Fingeschrankt. Gewerbegebiet

1 - 8 Zeitr. der Voraussetzung als Höchstgrenze

0,2 - 0,7 Grundflächenzahl

3,6 - 0,8 Gesamtfläche (max)

Gesamtfläche (max)

1 - 8 Zeitr. der Voraussetzung als Höchstgrenze

0,2 - 0,7 Grundflächenzahl

3,6 - 0,8 Gesamtfläche (max)

Bauweise:

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise

Bauweise: 14. Abs. 2 Bau 190

14. Abs. 1 Nr. 2 Bau 190 (1.2.1990 bis 21.10.1990)

nur Einzelhaus zulässig

Doppelhaus

o offen Bauweise