

Gemeinde Neuenkirchen

2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld

Begründung

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
URL: <http://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.....	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
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.....	11
6.3	Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.....	11
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.6	Kennzeichnungen	11
6.6.1	Altlast	11
6.6.2	Bergbauberechtigung	12
6.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	12
6.7.1	Richtfunktrasse.....	12
6.8	Hinweise	13
6.8.1	Bodendenkmale.....	13

2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld

6.8.2	Baumschutz.....	13
6.8.3	Kampfmittelbelastung	13
6.8.4	Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde	14
6.8.5	Ver- und Entsorgung.....	14
6.8.6	Deutsche Telekom.....	15
6.8.7	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.....	15
6.8.8	abwehrender Brandschutz	16
6.8.9	untere Verkehrsbehörde	16

Anlage 1	1. Änderung 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (GVObI. M-V S. 130).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Storchennest“ befindet sich nordwestlich des Dorfkernes von Ihlenfeld auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE 73. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die 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.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Neuenkirchen besteht seit längerer Zeit eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und ortsansässigen wie auch zuziehenden Familien neue Wohnmöglichkeiten zu eröffnen, sollen weitere Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden. Ein zusätzlicher Anlass für die Planaufstellung ergibt sich aus der Aufgabe des im Süden des Plangebiets ansässigen Malerbetriebs. Die bisher gewerblich genutzte Fläche steht nunmehr zur Umnutzung zur Verfügung und bietet sich für eine Nachnutzung durch Wohnbebauung an. Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Nur so kann

die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die vorgesehenen Wohnbauflächen zu entwickeln und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden rund 9.960 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich daraus eine maximal zulässige Grundfläche von 3.984 m². Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt, da die zulässige Grundfläche deutlich unter der Obergrenze von 20.000 m² bleibt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohenmin und Podewall“ (DE 2345-304; Arten u. a. Rotbauchunke und Nördlicher Kammolch) liegt etwa 4,5 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Waldlandschaft bei Cölpin“ (DE 2446-401; Arten u. a. Eisvogel, Kranich, Rotmilan, Schwarzstorch, Seeadler) beträgt rund 7,1 km. Aufgrund dieser Entfernungen bestehen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der Natura-2000-Gebiete.

Darüber hinaus liegen der Gemeinde keine Hinweise vor, dass im Plangebiet Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG (Störfallbetriebe) zu berücksichtigen wären.

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

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

Aufstellungsbeschluss

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.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 29.08.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist elektronisch mit E-Mail vom 16.09.2025 beteiligt worden. Mit Schreiben vom 29.09.2025 wurden der Gemeinde die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 15.09.2025 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ 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 16.09.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 12.11.2025 gingen 20 Behördenstellungen ein; von der Stadt Neubrandenburg kamen Bedenken und Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Es wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 Zisternenpflicht hinzugefügt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung wurden in der Zeit vom 16.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025, gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB, während der Dienstzeiten im Amt Neverin ausgelegt. Der Entwurf war, gemäß § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB, ebenfalls in der Zeit vom 17.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.10.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 10/2025, gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 16.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 17.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Bis zum 05.12.2025 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 02.02.2026 behandelt in der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung von Januar 2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Ihlenfeld, auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE 73.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist bislang nur teilweise bebaut. Das Plangebiet war ursprünglich als reines Gewerbegebiet konzipiert, konnte jedoch nicht vollständig ausgelastet werden. Dadurch sind ungenutzte Brachflächen zwischen den bestehenden Betrieben entstanden. In einer 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im Geltungsbereich der 2. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wurde bereits

für eine Wohnnutzung vorbereitet und alle 6 Grundstücke wurden für den Wohnungsbau veräußert und Bauanträge gestellt und Genehmigungsfreistellungen erteilt. Mit der Aufgabe des im Süden des Plangebiets ansässigen Malerbetriebes stehen weitere Flächen zur Verfügung, die nicht mehr gewerblich genutzt werden. Diese Flächen sollen nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, um den bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken und das Gebiet städtebaulich sinnvoll nachzunutzen.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird technisch und verkehrlich über die Straße *Am Storchennest* erschlossen. Die Gasleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH liegt in der Straße *Am Storchennest* sowie auf dem privaten Baugrundstück Flurstück 98/23. Die Wasserversorgung erfolgt über eine Leitung in der Straße *Am Storchennest*. Die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser ist ebenfalls über Leitungen im Bereich der Straße gesichert. Darüber hinaus verlaufen über das private Grundstück 98/23 eine weitere Schmutzwasserleitung sowie eine Telefonleitung der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH, an die das Plangebiet jedoch nicht angeschlossen ist. Das vorhandene Breitbandkabel befindet sich in der Straße *Am Storchennest*.

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 im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem südlichen Teil des Geltungsbereichs der von der Gemeinde beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“. Hier ist aktuell ein Mischgebiet festgesetzt. Nach § 30 BauGB sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nur zulässig, wenn sie dessen Festsetzungen nicht widersprechen. Eine durchgehende Wohnbebauung mit Eigenheimen ist auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen daher nicht möglich. Um die beabsichtigte Wohnnutzung zu ermöglichen, ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

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.

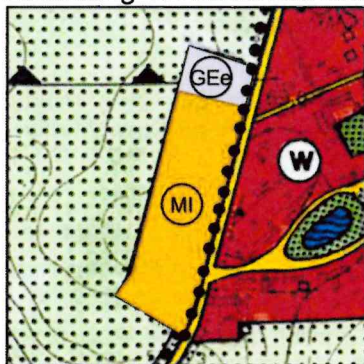
In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung Mecklenburgische Seenplatte vom 29.09.2025 wird bestätigt, dass die gemeindliche Planung die Ziele der Raumordnung beachtet.

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 Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan berichtigt.

Im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet dargestellt.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan vom August 2022



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Storchennest“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, zusätzliche Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen. Durch die Aufgabe des Malerbetriebes im Süden des Plangebiets ergeben sich geeignete Areale, die einer Nachnutzung durch Eigenheimbebauung zugeführt werden können. Zweck der Planung ist

es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und dem bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Neuenkirchen gerecht zu werden. Zugleich soll das Ortsbild durch die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers gestärkt und die städtebauliche Integration des bislang unzureichend genutzten Bereichs verbessert werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans und damit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan jedoch auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall, da die vorgesehene Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets als städtebaulich geordnet anzusehen ist. Die geplante Wohnnutzung stellt eine maßvolle Nachnutzung bislang unzureichend genutzter Gewerbeflächen innerhalb des Mischgebietes dar. Sie trägt dazu bei, Brachflächen zu vermeiden, den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken und die städtebauliche Struktur der Gemeinde sinnvoll weiterzuentwickeln. Übergeordnete Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplans werden dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge des Verfahrens im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie potenziell zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen könnten. Die Gemeinde schließt die Zulässigkeit von Ferienwohnungen aus.

Derzeit befindet sich im geplanten Allgemeinen Wohngebiet lediglich ein stillgelegter Gewerbebetrieb. Im angrenzenden Mischgebiet bestehen ein Bauhof, vermietete Garagen sowie handwerkliche Betriebe. Wohnnutzung ist geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für die Wohnbebauung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Zudem werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, was sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Die vorhandene Bestandslagerhalle entspricht in ihrer Höhe ebenfalls etwa einem Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt.

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

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 2. 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 ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche 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 Feuerwehruzufahrt ist durch die Stichstraße gewährleistet.

6.3 Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Für den Süden des Plangeltungsbereichs das Flurstück 98/23 wird festgesetzt: Regenwasser von Dach-, Wege-, Terrassen- und Balkonflächen muss in Zisternen gesammelt werden. Das Regenwasser soll zur Gartenbewässerung verbraucht werden. Das überschüssige Wasser nach Starkregenereignissen muss an die zentrale Regenentwässerung angeschlossen werden. Ein vollständiger Anschluss an die Regenentwässerung ist wegen Überlastung der Leitung nicht möglich.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über ein privates Verkehrsgrundstück erfolgt die Erschließung der dahinterliegenden Nutzungen. Zu diesem Zweck werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Darüber hinaus werden auf den privaten Grundstücken Leitungsrechte für die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH, neu-media-net GmbH sowie für die Telekom festgesetzt.

6.5 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 2. Änderung des Bebauungsplans werden am Rand zum Landschaftsraum Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Die Breite der Anpflanzung wird mit 3 m festgesetzt.

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Altlast

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.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wies in seiner Stellungnahme vom 27.10.2025 hin:

„Auf den Vorhabenflächen haben sich von 1960 bis ca. 1996 Stallanlagen befunden. Aufgrund dieser Vornutzung werden die Flächen im Altlastenkataster des Landkreises als altlastverdächtige Flächen i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Dem Umweltamt liegen gegenwärtig keine aktuellen Informationen für diese Flächen vor.

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden 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.“

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte wies in seiner Stellungnahme vom 27.10.2025 hin:

- „1. Dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind alle verfügbaren Unterlagen zu bereits durchgeführten Sanierungen, Sanierungskontrollen oder Sicherungsarbeiten nachzuweisen.*
- 2. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) müssen für die geplante Nutzungsabsicht innerhalb des B-Plan-Gebietes eingehalten werden, andernfalls muss eine dem Wirkungspfad angepasste Gefährdungsbeurteilung durchgeführt werden.*
- 3. Für die gegebenenfalls erforderlichen Erdarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Stallanlage ist ein arbeits- und Sicherheitsplan nach DGUV 101-004 für Arbeiten im kontaminierten Bereich zu erstellen.*
- 4. Bei Erdarbeiten aufgeschlossener kontaminierter Boden bzw. Lockergestein ist vollständig nach Ersatzbaustoffverordnung zu beproben, verwerten und entsorgen.“*

6.6.2 Bergbauberechtigung

Das Bergamt Stralsund hat in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ vom 29.09.2025 mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“ befindet.

„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.“

6.8 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, Kämmе, 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 Zu-stand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutz-behörde 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 Baumschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld vom 27.10.2025 hin:

„Nach Auswertung der eingereichten Unterlagen und des Luftbildes ist festzustellen, dass sich in der Peripherie des Plangebietes zahlreiche gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzel- und Alleebäume befinden, unter anderem Allee-Ersatzpflanzungen zwischen der Straße Am Storchennest und dem einher verlaufenden Radweg.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass der vorhandene geschützte Baumbestand im Zuge der Umsetzung der Planung beeinträchtigt wird.

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 gefällt gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.“

6.8.3 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung des

Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld 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.

Inbesondere 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 möglich Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ vom 27.10.2025 auf folgendes hin: „...das o. g. Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

6.8.4 Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V). Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten.

6.8.5 Ver- und Entsorgung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld vom 11.08.2022 auf folgendes 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“.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Storchennest vom 27.10.2025 zum Thema Niederschlagsentwässerung auf folgendes hin: „Für die 1. Änderung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung mit Az.: 662-NW-71108-23-2023 vom 23. Mai 2025 befristet bis 30. Juni 2027 erteilt. Die Niederschlagswasserbeseitigung der 2. Änderung ist ebenfalls in Abstimmung mit der TAB mbH bzw. Neu-Wab GmbH zentral erfolgen.

Die Vorgaben der TAB sind einzuhalten:

Hydraulisch ist das vorhandene Kanalnetz bereits überlastet. Bei der Erweiterung der zu bebauenden Flächen ist eine Abflussbegrenzung des Niederschlagswasser in das Kanalnetz zu berücksichtigen (z.B. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück). Bei den ungünstigen Baugrundverhältnissen ist ein Anschluss des Notüberlaufes der privaten Rückhaltanlagen an das öffentliche Netz begrenzt möglich. Das Grundstück 98/23 ist an die öffentliche Regenkanalisation nicht angeschlossen.

Für die zusätzliche Einleitmenge bedarf es einer Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes bzw. der Erneuerung der Erlaubnis 2027 ist die Einleitung zwingend zu berücksichtigen.

... Begründung:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen der Erschließung von Wohngrundstücken im Gewerbegebiet Storchennest 1. Änderung in der Gemeinde Neuenkirchen Ortsteil Ihlenfeld wird in den verrohrten Vorfluter L109/K (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet. Die Erlaubnis 662-NW-71108-23-2023 ist bis 30. Juni 2027 befristet, da bis dahin die

Klärung der Vorflut für das gesamte Gewerbegebiet Storchennest durchzuführen ist. Die Erlaubnis ist dann entsprechend zu erneuern oder um ein weiteres Zeitfenster bis zur Realisierung zu verlängern. Die Vorgaben des bestehenden Entwässerungskonzept für die Ortslage Ihlenfeld sind dabei in Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer (hier: L109/K) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der DWA-A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Storchennest vom 27.10.2025 zum Thema Erdwärme auf folgendes hin: „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.

Allgemeine Hinweise

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist 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 Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Eventuell vorhandene Drainagesysteme auf den Flächen sind beim jeweiligen Flächeneigentümer zu erfragen. Diese sind zu sichern und gegebenenfalls umzuschließen. Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer, festgesetzten Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete betroffen, so dass sich daraus keine gesonderten Forderungen ergeben.“

6.8.6 Deutsche Telekom

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 24.09.2025 wird auf folgendes hingewiesen: „Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen.“ Die TK-Linien der Deutschen Telekom AG befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

6.8.7 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld 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.“

Die Neubrandenburger Stadtwerke weist in ihrer Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ vom 29.10.2022 hin: *„Derzeit verfügt das Gebäude des Malerbetriebes in Am Storchennest 1 über einen Trinkwasserhausanschluss da 32/da 40 PE, dessen Verlauf als lageungenau in unserem Bestandsunterlagen dokumentiert ist. Nicht mehr genutzte Hausanschlüsse sind rechtzeitig vor dem Abriss bei neu.sw/Netzkundenservice abzumelden.“*

6.8.8 Abwehrender Brandschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ vom 27.10.2022 hin: *„...dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwasserseinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich.“*

Die Neubrandenburger Stadtwerke weist in ihrer Stellungnahme vom 29.10.2025 auf folgendes hin: *„Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in dem Geltungsbereich des B-Plans nicht. Auf Höhe Schlossstraße 112 in Ihlenfeld befindet sich ein Hydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 25 m³/h.“*

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Innerhalb des 300 m Radius befindet sich 1 Löschwasserentnahmestelle (Löschteich Am Anger). Somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

6.8.9 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ vom 27.10.2022 hin: *„Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, 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.

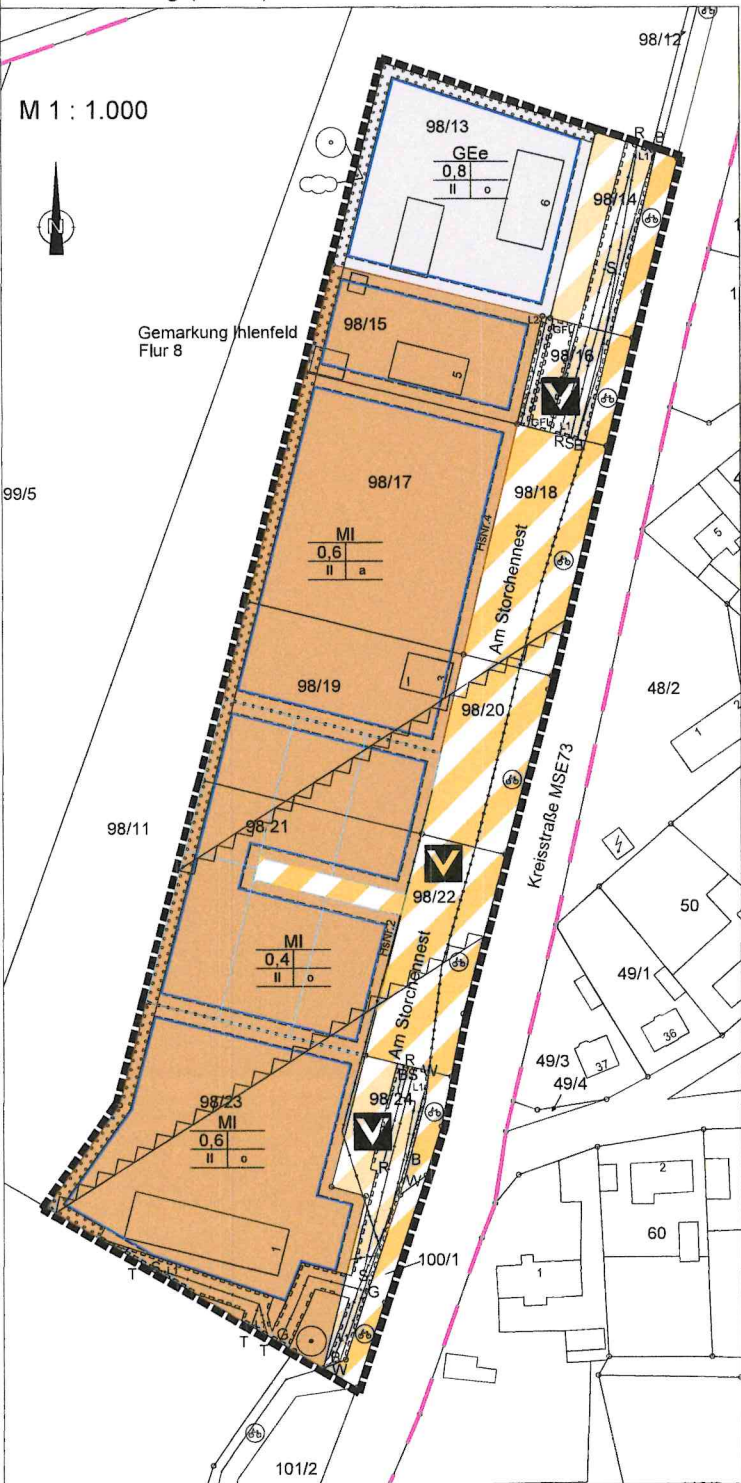
Neuenkirchen, 04.02.2026

Der Bürgermeister



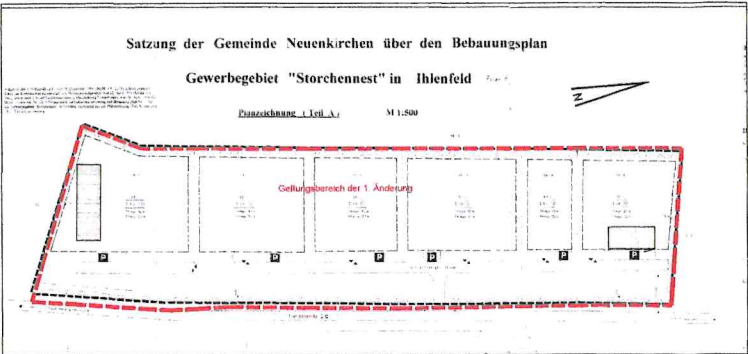
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK (Stand 11.06.2021)

Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen		
1. Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 6 BauNVO
	Eingeschränktes Gewerbegebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 8 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
a	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2 (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
3. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	öffentlich	
	privat	
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Radweg	
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB
	oberirdisch Art hier Telekom	
	unterirdisch	
Art:	Gas G	
	Wasser W	
	Regenwasser R	
	Schmutzwasser S	
	Telefon T	
	Breitband B	
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	
	Sträucher	
	Erhaltung: Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
6. Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr.	§ 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	
98/13	Flurstücksnummer	
6	Gebäudebestand	

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14.06.2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld (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)

Aufgrund des § 10 des (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, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.09.2022 der Bebauungsplan „Storchennest“, der am 10.09.1996 als Satzung beschlossen wurde, wie folgt geändert.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld, festgesetzt durch Satzung vom 10.09.1996 außer Kraft

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

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO
Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 55 m zulässig.
3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die östliche Plangebietsgrenze entlang der Kreisstraße MSE73 bildet zugleich die Straßenbegrenzungslinie.
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
1. GFL
Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 98/13 (Am Storchennest 6) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 6 m breit.
2. L1
Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu belasten.
3. L2
Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Telekom zu belasten.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen werden wie folgt geändert:
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 – *laicera pileata*
Berberitze – *Berberis thunbergii*
Büscheleise – *Rosa multiflora*
Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes sind zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

C Kennzeichnungen

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 Altanlagen entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz registriert.

D Hinweise

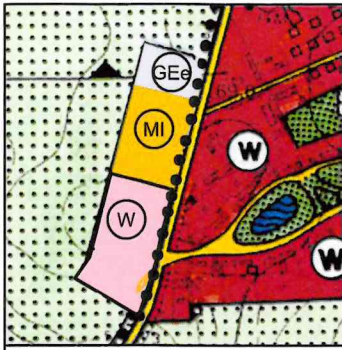
- Bodendenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise 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, 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 07.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ nach § 13 a BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ wurde am 07.09.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ und die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 09/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Der geänderte Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ wurde am 21.02.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB genehmigt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert.
- Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ und die Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 17.06.2022 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, 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.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 05.09.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ wurde am 05.09.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde genehmigt.

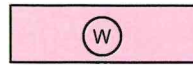
Neuenkirchen, den	
Siegel	Bürgermeister
Neubrandenburg, den	
Neuenkirchen, den	
Siegel	Bürgermeister
Neuenkirchen, den	
Siegel	Bürgermeister
Neuenkirchen, den	
Siegel	Bürgermeister

1. Änderung Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Stand: Satzung August 2022



Planzeichenerklärung

1. Darstellungen



Wohnbaufläche i. V. m. 2. Änderung



Mischgebiet i.V. m. 1. Änderung



eingeschränktes Gewerbegebiet i.V. m. 1. Änderung

Berichtigung des Flächennutzungsplans i. V. m. der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest"
Maßstab 1 : 10.000

Projekt:

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Neuenkirchen**

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen
über Amt Neverin, Dorfstraße 36
17309 Neverin

Plan:

Stand Dezember 2025