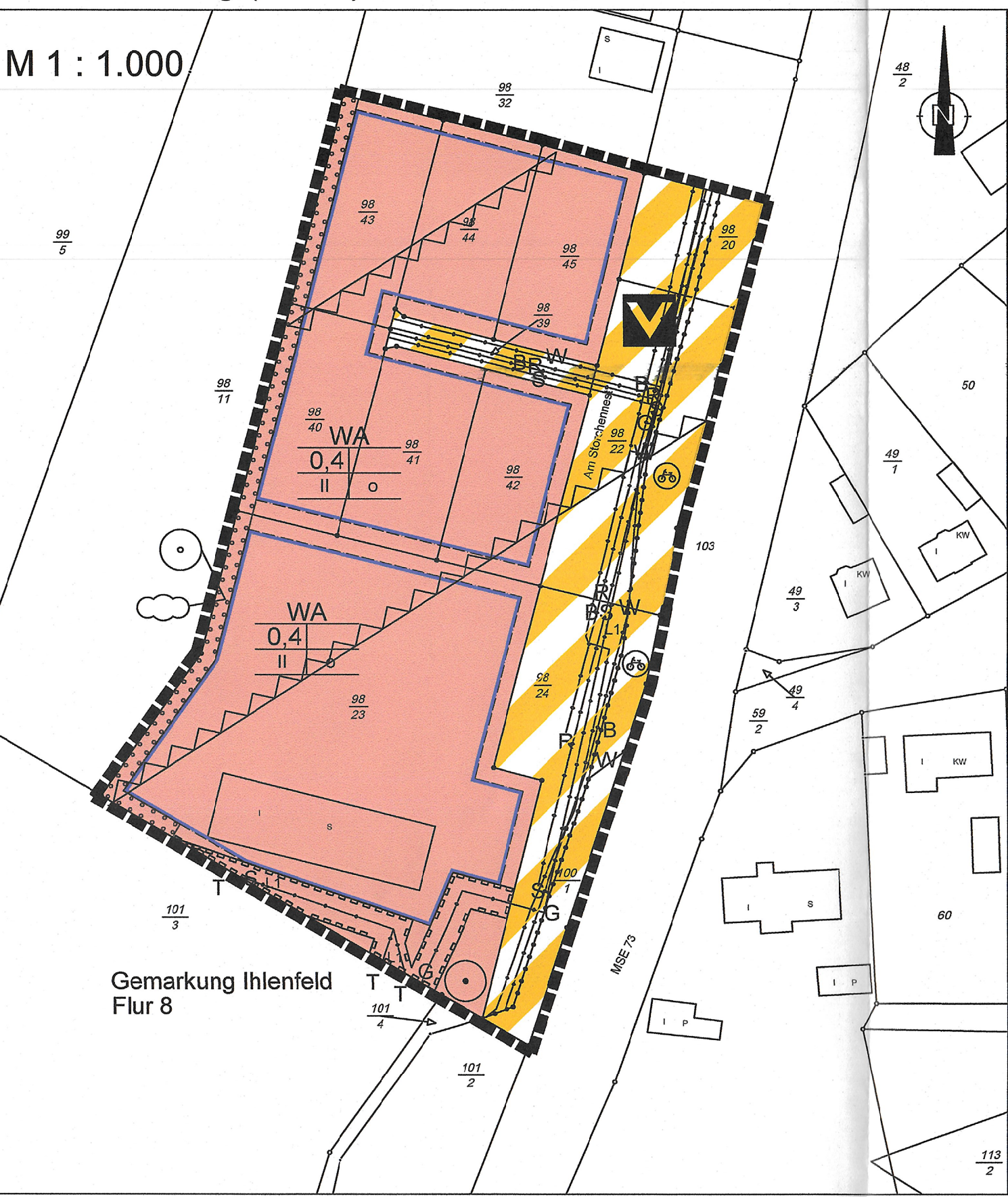


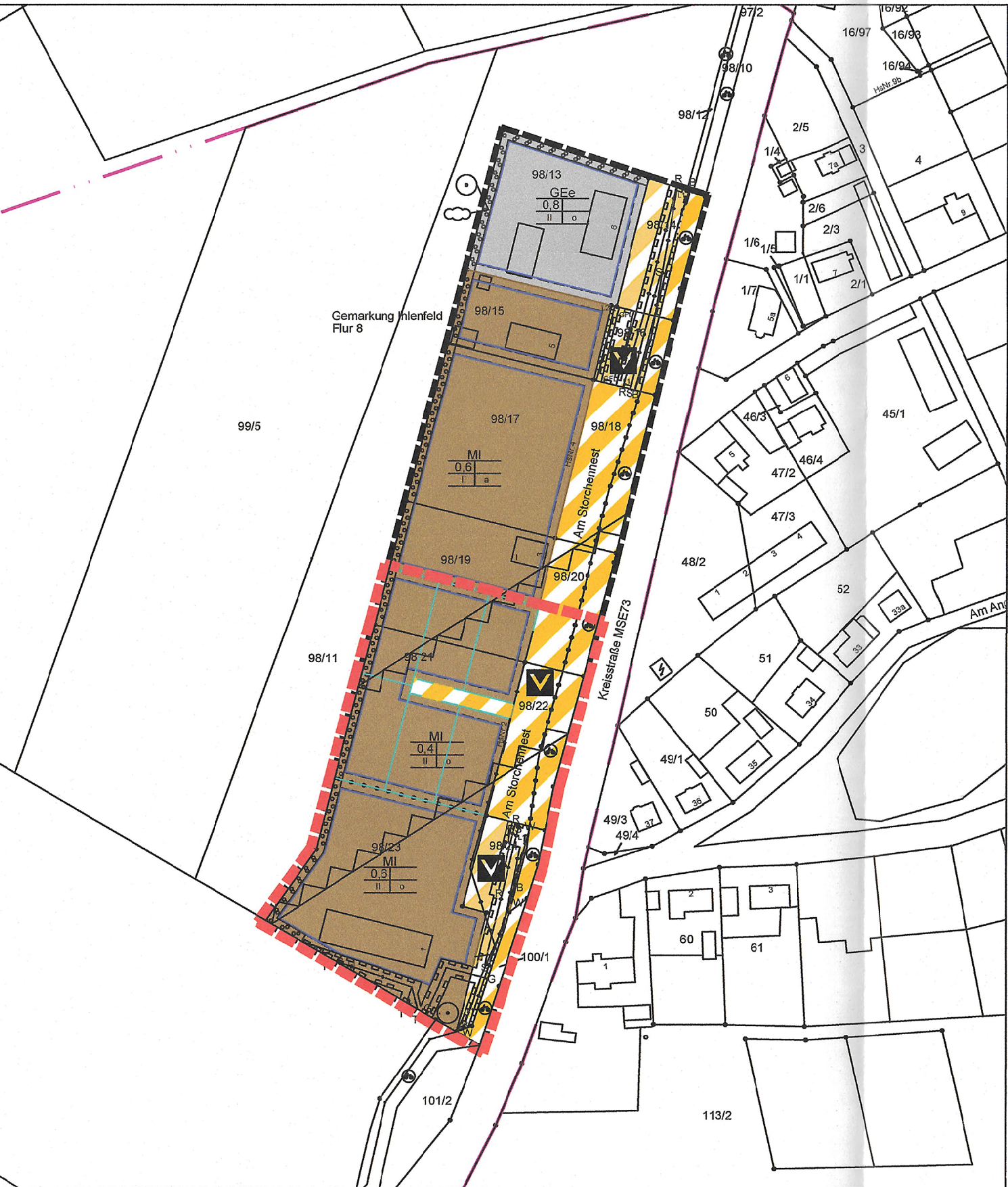
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK (Stand 13.08.2025)

rotes Polygon zeigt Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1
0,4	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)
—	Baugrenze

3. Verkehrsflächen

—	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
—	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
—	Radweg

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

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

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Anpflanzen: Bäume
—	Sträucher
Erhaltung:	Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets bzw. der Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

II. Nachrichtliche Übernahmen

—	Horizontaler Schutzkorridor zur Richtfunktrasse von Telefonica o2
---	---

III. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Flurstücksgrenze
98/40	Flurstücksnummer
1	Gebäudebestand

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 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 (GVOBl. M-V S. 130).

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

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.02.2026 der Bebauungsplan „Storchennest“, der am 10.09.1996 als Satzung beschlossen wurde und am 05.09.2022 letztmalig geändert wurde, wie folgt geändert:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes 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

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

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

2. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die östliche Plangebietsgrenze entlang der Kreisstraße MSE73 bildet zugleich die Straßenbegrenzungslinie.

3. Zisternenpflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Für den Süden des Plangebietsbereichs (Flurstück 98/23) gilt: 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.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1. L1
Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu belasten.

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Oberirdische Flüssigtanks und Öltanks außerhalb fester Gebäude sind mindestens an drei Vierteln der Umfassung mit standortgerechten, heimischen, 3-reihigen Hecken abzupflanzen; 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 thunbergi
Büschelrose – Rosa multiflora
Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes sind zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

C Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

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.
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.
Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte wurden folgende Hinweise gegeben:

- Dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind alle verfügbaren Unterlagen zu bereits durchgeführten Sanierungen, Sanierungskontrollen oder Sicherungsarbeiten nachzuweisen.
- 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.
- 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.
- Bei Erdarbeiten aufgeschlossener kontaminierter Boden bzw. Lockergestein ist vollständig nach Ersatzbaustoffverordnung zu beproben, verwerten und entsorgen.

D Hinweise

- Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellernweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gerölle, 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. Aufgedundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 12.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest" gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 19.05.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin und am 28.06.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 06/2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 29.08.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) elektronisch mit E-Mail vom 16.09.2025 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 15.09.2025, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest" beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Abstimmung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest" mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 16.09.2025 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 16.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 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.

Neuenkirchen, den 02.02.2026.



Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 05.02.2026.



Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die Gemeindevertretung hat am 02.02.26. die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenkirchen, den 02.02.2026.



Bürgermeister

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 02.02.26 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.02.26. gebilligt.

Neuenkirchen, den 02.02.2026.



Bürgermeister

- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neuenkirchen, den 02.02.2026.



Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 22.02.26 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 21.02.26 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 23.02.2026.



Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Stand: Satzung Januar 2026