

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich
VO-34-BO-22-532

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld - 1. Abwägungsbeschluss 2. Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 26.08.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen (Entscheidung)		Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neuenkirchen (Vorberatung)		Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 07.09.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 statt. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen war eine Änderung des Entwurfs erforderlich.

Der geänderte Entwurf lag dann in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 öffentlich aus. Über die eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche und private Belange) muss nunmehr beraten werden. Die Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) - Abwägungsbeschluss.

Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten.

Der Bebauungsplan ist im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung ist die Satzung ortsüblich bekannt zu machen und erlangt damit Rechtskraft.

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt:

Abwägungsbeschluss:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (*Anlage 1*) geprüft.
2. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis (*Anlage 1*) macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Das Amt Neverin wird beauftragt, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Satzungsbeschluss

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld wird mit der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B in der vorliegenden Fassung vom August 2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (*Anlage 2*). Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom August 2022 gebilligt (*Anlage 3*).
4. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit der Begründung ist nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
x	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Anlage 1 - Abwägung_geschwärzt (öffentlich)
2	Anlage 2 - B-Plan (öffentlich)
3	Anlage 3 - Begründung (öffentlich)

Gemeinde Neuenkirchen

1. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ in Ihlenfeld

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

ABWÄGUNGSMATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Gemeindevertretung vom 05.09.2022

Aufgestellt:
Neverin/Neubrandenburg, den 30.08.2022

Amt Neverin					
Fachbereich Bau und Ordnung	Dorfstraße 36	17039 Neverin	Tel.: 039608-251 22	Fax: 039608-251 26	a.diekow@amtneverin.de
In Zusammenarbeit mit					
Planungsbüro Trautmann	Walwanusstraße 26	17033 Neubrandenburg	Tel.: 0395-5824051	Fax.: 0395-36945948	info@planungsbuero-trautmann.de

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
1.	50Hertz Transmission GmbH	13.05.2022	
2.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V		x
3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	10.05.2022	
4.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt	13.05.2022	
5.	Bergamt Stralsund	25.05.2022	
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		x
7.	BVVG Bodenverwaltungs- und -verwertungs GmbH	10.06.2022	
8.	E.DIS Netz GmbH		x
9.	Flughafen Neubrandenburg Trollenhagen GmbH		x
10.	GDMcom GmbH	17.05.2022	
11.	Telefonica o2	14.06.2022	
12.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern		x
13.	Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg	13.06.2022	
14.	Katholisches Pfarramt		x
15.	Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Stargard		x
16.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V		x
17.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	10.05.2022	
18.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V		x
19.	Landesforst M-V	02.06.2022	
20.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	11.08.2022	Fristverlängerung bis 17. Juli 2022
21.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	23.05.2022	
22.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	31.05.2022	keine Stellungnahme
23.	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	23.06.2022	
24.	Polizeipräsidium Neubrandenburg	10.05.2022	
25.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS	01.06.2022	
26.	Straßenbauamt Neustrelitz		x
27.	Deutsche Telekom Technik GmbH		x
28.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH	13.06.2022	

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
29.	Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“		x
30.	Deutscher Wetterdienst	15.06.2022	
31.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern		x
32.	Amt Neverin, SG Brandschutz		x
33.	Deutsche Bahn AG	19.05.2022	
	Amt für Raumordnung und Landesplanung MS	18.05.2022	

Während der öffentlichen Auslegung vom 09.05.2022 bis zum 17.06.2022 wurden eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.			
1.	BUND	15.06.2022	
2.			
3.			
4.			



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
13.05.2022

Unser Zeichen
2021-006296-02-TG

Ansprechpartner/in

Telefon-Durchwahl

Fax-Durchwahl

E-Mail

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
06.05.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchering
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



www.50hertz.com

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet
"Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen**

Sehr geehrter Herr Diekow,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Kretschmer Froeb

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **50Hertz Transmission GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebietsbereich keine Anlagen von der 50Hertz Transmission GmbH betrieben werden oder geplant sind.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 · 53123 Bonn

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Nur per E-Mail a.diekow@amtneverin.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-1-0348-22				10.05.2022

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF: Gemeinde Neuenkirchen - 1. Änd. BBP Gewerbegebiet "Storchennest"

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

BEZUG: Ihr Schreiben vom 06.05.2022 - Ihr Zeichen: Mail vom 06.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Unsere Stellungnahme vom 04.11.2021 - Zeichen I-405-21-BBP bleibt somit weiterhin aufrecht erhalten.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-4569
Fax + 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sauer

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwT@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Bundeswehr zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Nur per Mail

Aktenzeichen Ansprechperson Telefon/Telefax E-Mail Datum
45-60-00 / I-405- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 04.11.2021
21-BBP [REDACTED]
Betreff: Gemeinde Neuenkirchen – 1. Änderung BBP „Gewerbegebiet Storchennest“; Gemarkung
 Ihlenfeld
hier: Stellungnahme der Bundeswehr als TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
Bezug: Ihre Mail vom 01.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Belange der Bundeswehr sind von dem geplanten Vorhaben berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Anhand der mit Bezug übersandten Unterlagen bestehen aus Sicht der Bundeswehr **keine** Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gezeichnet

Sauer



**BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN
DER BUNDESWEHR**

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Tel. +49 (0) 228 5504-0
Fax +49 (0) 228 5504-
895763

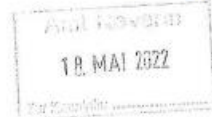
WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

**Staatliches Bau- und
Liegenschaftsamt Neubrandenburg**



Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg
Postfach 11 01 53, 17041 Neubrandenburg
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin



Bearbeitet von: [REDACTED]
Tel.: [REDACTED]
AZ: L1411-NB-B1028-Ihlenfeld 1.
[REDACTED]

Neubrandenburg, 13.05.2022

002701 18.MAY22

**1. Änderung zum Bebauungsplan „Storchennest“ der Gemeinde Ihlenfeld
hier: Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 09.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des o. g. Vorhabens kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau- und Liegenschaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 nicht zum Landesvermögen des SBL Neubrandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltung erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Vespermann

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt
Neubrandenburg
Neustreitzer Str. 121
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung: Landeszentralbank M-V
Deutsche Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02
BIC: MARKDEF1130

Telefon: 0395 380-87801
Telefax: 0395 380-87901
poststelle@nb.sbl-mv.de
www.sbl-mv.de

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg nicht betroffen ist von der Planung.



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18481 Stralsund
Amt Neverin
für die Gemeinde Neuenkirchen
Dorfstraße 36
17039 Neverin



002899 27.MAY 22

Bearb.:

Fon:
Fax:
Mail:

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1262/22

Az. 612/13071/305-2022

Ihr Zeichen / vom
06.05.2022

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
61 21 44

Datum
25.05.2022

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen

verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 25.10.2021. Diese behält vollumfänglich ihre Gültigkeit. Die Bergbauberechtigung wurde unter Punkt 6.6.2 in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan korrekt aufgenommen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund
Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@bergamt-stralsund.de

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Bergamtes Stralsund** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht des Bergamtes keine Einwände oder Anregungen gegen die gemeindliche Planung vorgebracht werden.

Von: Christoph Jeschke [REDACTED]
Gesendet: 10.06.2022 11:00
An: "Diekow Alexander (22)" <A.Diekow@amtneverin.de>
Betreff: WG: 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen, geänderter Entwurf

Sehr geehrter Herr Diekow,

vielen Dank für die Übermittlung der Informationen zum o. g. Planvorhaben (Ihre E-Mail 06.05.2022). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Unmittelbar angrenzend an das veröffentlichte B-Plangebiet befinden sich **BVVG-Vermögenswerte** (u. a. das Flurstück 98/11, Flur 8, Gemarkung Ihlenfeld), die ggf. von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen oder für Dritte von Interesse sein könnten. Ich bitte Sie daher um die weitere Beteiligung unserer Niederlassung an dem Verfahren und um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte:

- + Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG-Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.
- + Die BVVG geht davon aus, dass eine rechtzeitige flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.
- + Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen.
- + Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.
- + Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Hinweise und Ausführungen der **BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt die Feststellung der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, dass derzeit grundsätzlich nichts gegen die gemeindliche Planung spricht, zur Kenntnis.

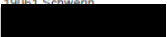
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich unmittelbar angrenzend BVVG-Vermögenswerte befinden.

über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

+ Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Freundliche Grüße
Dirk Greifenstein

Christoph Jeschke
Gruppenleiter
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern
Werner-von-Siemens-Straße 4
19061 Schwedt


www.bvvg.de

Geschäftsführung:
Martin Kern, Thomas Windmüller
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990
USt-ID: DE 151744803
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.de/datenschutz-informationen



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Neverin
Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ansprechpartner

Telefon

E-Mail

Unser Zeichen

PE-Nr.: 04229/22

Reg.-Nr.: 04229/22

**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!**

Datum

17.05.2022

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen, geänderter Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail mit Download-Link 06.05.2022 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Hinweise und Ausführungen der **GDMcom GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt die Feststellung der GDMcom GmbH, dass die Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, zur Kenntnis.

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.587802, 13.330195

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Von: O2-MW-BIMSCHG [REDACTED]
Gesendet: 14.06.2022 15:00
An: "Diekow Alexander (22)" <A.Diekow@amtneverin.de>
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen, geänderter Entwurf
Anlagen: A10434.jpg, A10434.xlsx



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 30.05.2022//06.05.2022

IHR ZEICHEN: 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen, geänderter Entwurf

Sehr geehrter Herr Diekow,

aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch

STELLUNGNAHME / 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen, geänderter Entwurf
RICHTFUNKTRASSEN
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84			Höhen Fußpunkt Antenne NHN ü. Gelände			B-Standort in WGS84		
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek
212552049	217993400	217991141	53°	34'	28,78" N	13°	17'	59,03" E	53°	36'	4,99" N
212552050	217993400	217991141	Wie Link 212552049			19	68,55	87,55	13°	21'	45,87" E

Legende
in Planung

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **Telefonica O2** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Planung eingestellt.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt die Feststellung der Telefonica o2, dass 2 Richtfunktrassen im Bereich der gemeindlichen Planung geplant sind, zur Kenntnis.

Die Gemeinde stellt die Richtfunktrassen nachrichtlich in die Planung ein.

1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storch" Gemeinde Neuenkirchen, geändert



Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (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 +/-15m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

I.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg

Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil:

Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil:

mail:

Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an:
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

cons||kom

Mobil: +49 174 – 349 67 03

web: www.cons-kom.de

im Auftrag der Firma:

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Südwestpark 35, Room 2.1.15, 90449 Nürnberg

Bernhart ConsKom GmbH & Co. KG, Mitterweg 3, 84549 Engelsberg
Amtsgericht Traunstein HRA 10098, Geschäftsführer: Konrad Bernhart

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Herrn Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

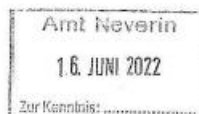
Ihr Ansprechpartner

E-Mail

Tel.

Fax

13. Juni 2022



003298 16 JUN 22

**Satzung über die 1. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Storchennest in Ihlenfeld“ der Gemeinde Neuenkirchen
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf**

Sehr geehrter Herr Diekow,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 6. Mai 2022, mit dem Sie um Stellungnahme zum geänderten Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise bzw. Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Marten Belling

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass es von Seiten der IHK Neubrandenburg keine Bedenken oder weitere Hinweise bezüglich der Planung gibt.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Neverin

Dorfstraße 36
DE-17039 Neverin

bearbeitet von: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202200339

Schwerin, den 10.05.2022

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in
Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen

Ihr Zeichen: 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der
Gemeinde Neuenkirche

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen
geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie
dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die
Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige
Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver-
messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu
schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 59966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.laiv-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lobeker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geozentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARK2133

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen,
Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für innere Verwal-
tung Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebau-
ungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass sich im
Plangeltungsbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen
Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



00307507.JUN22

Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 3 · 17033 Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Amt Neverin
07. JUNI 2022
Zur Kenntnis:

Bearbeitet von: [REDACTED]

Telefon:
Fax:
E-Mail:

Aktenzeichen: FoA07-SB1/7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, den 02.06.2022

Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §4 (2) und §2 (2) BauGB zum Entwurf (Stand August 2021)
hier: Stellungnahme Forstbehörde

Sehr geehrter Herr Diekow,

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794) geändert worden ist, wie folgt Stellung:

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten.

In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert wurde, ist nach §1 der WAbstVO M-V der gemäß §20 Abs.1 Satz 1 des LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet.

Die Lage des Plangebietes befindet sich am Ortsrand von Ihlenfeld. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Eigenheimstandorten ist angedacht, dass die im bestehenden B-Plan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen abgeändert wurden und mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nun Einbindung der Bauflächen und einen Teil der geplanten Verkehrsflächen.

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/60058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Landesforst M-V** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich umfasste bisher die Flurstücke 98/13, 98/15, 98/17, 98/19, 98/21 und 98/23, Flur 8, in der Gemarkung Ihlenfeld. Mit Einreichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld, Stand Entwurf Februar 22, ist ersichtlich, dass die Umgrenzung des Änderungsbereiches auf die Flurstücke 100/1, 98/24, 98/22, 98/20, 98/18, 98/16 und 98/14, in der Flur 8, Gemarkung Ihlenfeld erweitert wurde und dass diese parallel entlang der Kreisstraße 73 verläuft.

Eindeutig ist ersichtlich, dass eine Anbindung zwischen Planfläche und Wald nicht vorhanden ist. Dadurch besteht für die Erweiterung und den zukünftigen baulichen Anlagen nicht die Forderung zur Einhaltung des 30 Meter Waldabstandes nach dem LWaldG M-V. Forstlichen Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

Unter Berücksichtigung, dass keine Waldbetroffenheit festgestellt wird, ist die Einhaltung des Waldabstandes nach §20 LWaldG M-V zu baulichen Anlagen, nicht relevant. Aus forstlicher Sicht sind durch die Planfestlegungen keine Konflikte im Sinne des LWaldG M-V ersichtlich. Aus diesem Grund wird durch unsere Behörde das Einvernehmen zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld hergestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Harald Menning
Forstamtsleiter

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass die gemeindliche Planung forsthoheitliche Belange nicht berührt.

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 078/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00
E-Mail: zentrale@lfa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Neuenkirchen über
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Regionalstandort / Amt / SG
Waren (Müritztal) / Bauamt / Kreisplanung

Auskunft erteilt:

E-Mail: [REDACTED]

Zimmer:

Vorwahl

Durchwahl

3 32

Fax:

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

2518/2022-502

Datum

11. August 2022

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

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 06. Mai 2022 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest" der Gemeinde Neuenkirchen, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: #Februar 2022) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Gemeinde Neuenkirchen hat für den Bereich westlich der Ortslage Ihlenfeld entlang der Kreisstraße bereits einen Bebauungsplan beschlossen. Diese Satzung über den Bebauungsplan „Storchennest“ ist laut Schreiben der Gemeinde Neuenkirchen vom 09. August 2011 in den Schaukästen öffentlich bekannt gemacht worden. Ein konkretes Datum für die Bekanntmachung wird darin nicht benannt, so dass der Tag der Rechtskrafterlangung nicht eindeutig

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritztal)
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65906
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt.

bestimmbar ist. Zudem existiert offensichtlich auch kein durchgesiegeltes und vom Bürgermeister unterschriebenes Satzungs-exemplar.

Mit o. g. Planänderung ist nun vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Eigenheimstandorten beabsichtigt die ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen in ein Mischgebiet umzuwandeln.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest" der Gemeinde Neuenkirchen sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. An dieser Stelle möchte ich bereits Folgendes anmerken.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es offensichtlich kein rechtskräftiges Satzungs-exemplar des Ursprungsplanes gibt, ist der Gemeinde zu empfehlen die o. g. Planänderung als so genannten neuen Ursprungsplan zu entwickeln. Das heißt, die 1. Änderung „ersetzt“ die „darunter liegende“ Planung vollständig.

Ein eindeutiger Vermerk auf der Planzeichnung hinsichtlich des „Ersetzens“ ist zu ergänzen. Bei der Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ ist außerdem darauf hinzuweisen.

3. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 18. Mai 2022 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. bebauungsplan weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**). Von diesem Grundsatz kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB) gegebenenfalls abgewichen werden.

Im seit September 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz-Ost, welchem die Gemeinde Neuenkirchen angehört, wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass der o. g. Bebauungsplan aktuell nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Planverfahren wird nach **§ 13a BauGB** durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte die Ersetzung des bestehenden Bebauungsplans empfiehlt. Dafür ist die Erweiterung des Geltungsbereichs bis an die Kreisstraße erforderlich.

Dem wird gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, bei der Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen ist.

II. Anmerkungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zum überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Die eingereichten Planunterlagen zur „Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen“ (Stand: Februar 2022) wurden geprüft. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nachfolgende Überarbeitungen wurden vorgenommen:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde angepasst und umfasst nun den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

„Am Südrand kollidieren die Anpflanzfestsetzung und die Baugrenze mit dem Leitungsbestand der Stadtwerke. Hier wurden das Baufeld und die Anpflanzflächen reduziert.“

„Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Hecken und Baumpflanzungen wurden bisher nicht umgesetzt. Die Festsetzungen werden in die erste Änderung übernommen. Die Breite der Anpflanzung am Westrand wurde auf 3 m reduziert.“

Den grünordnerischen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans wird hier durch die 1. Änderung widersprochen.

Es ist darzulegen sowie zu begründen, in welchem Maß und an welcher Stelle die o. g. reduzierten Flächen für Hecken und Baumpflanzungen ausgeglichen werden sollen.

Alle geplanten Pflanzungen sind dann zukünftig auch umzusetzen.

Gehölzschutz

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.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass der vorhandene 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.

2. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird Folgendes angemerkt.

Niederschlagswasser

Für das o. g. Plangebiet Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld liegen keine Informationen zur Niederschlagswasserbeseitigung vor. Ebenso gibt es keine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Gewässerbenutzung für das B-Plangebiet.

Die 1. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan vollständig. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan reduziert sich die geplante Bebauungsdichte. Die Anpflanzfestsetzungen am Rande der Bauflächen zur Ackerfläche dienen der Eingrünung der Siedlungsfläche am Rand des landschaftlichen Freiraumes. Hierfür ist die 3 m breite Siedlungshecke ausreichend.

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt ist eine Kompensation nicht erforderlich.

„Die landschaftliche Lage des Baugebietes verlangt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. So wurden durch Rekultivierung und Renaturierung Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert und durch zahlreichen Pflanzgebote (textl. Teil 1e-i) Rücksicht auf Natur und Landschaft genommen.“ Dieses Zitat ist der gesamte Text der Begründung des Ursprungsbebauungsplans zu Grünordnung/Landschaftspflege. Diesem Ziel entsprechen auch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf dem Gelände der ehemaligen Stalleanlage.

Der fachtechnische Hinweis ist bei der Realisierung von Maßnahmen durch die Vorhabenträger und deren Beauftragte zu beachten und wird als Hinweis in die Begründung eingestellt.

Es ist ein **verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung** im B-Plangebiet festzulegen und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Für die bestehende Einleitung in einen Vorfluter ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis nachzuholen, der unteren Wasserbehörde liegen keine Unterlagen vor.
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, Behandlungsanlagen, Darstellung der Einleitstelle usw.).

Für eine mögliche Einleitung in ein Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde bei einer Versickerung mittels technischer Anlagen (wie Rigolen, Mulden, Sickerschächte, Versickerungsdräne usw.) unter Beachtung des DWA-M 153 und DWA-A 138 zu beantragen.

Es ist der Baugrund auch hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Die Belastung des Niederschlagswassers ist mittels DWA-M 153 zu beurteilen und entsprechende Behandlungsmaßnahmen zu planen. Hinweis: Der Standort ist von bindigen und lehmigen Deckschichten geprägt, deren Versickerungsfähigkeit, insbesondere für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser, im Vorfeld geprüft werden muss.

Oberflächenwasser

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte betroffen, so dass sich daraus keine Forderungen ergeben.

Grundwasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte durch das Vorhaben betroffen, so dass sich daraus keine Forderungen ergeben.

Der Standort ist von bindigen und lehmigen Deckschichten geprägt, deren Versickerungsfähigkeit, insbesondere für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser, im Vorfeld geprüft werden muss.

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

Ver- und Entsorgung

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.

3. Aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass auf den benannten Grundstücken sich von 1960 bis ca. 1996 Stallanlagen befunden haben. Diese stellen eine **Altlast bzw. einen entsprechenden Altlastenverdacht** gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) dar. Nähere Informationen liegen zu dieser Altlast nicht vor. Sofern Sanierungen stattgefunden haben könnte das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weitere Auskünfte dazu geben.

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit

Die erforderlichen Unterlagen und Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis werden im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Die fachtechnischen Hinweise aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch die Vorhabenträger und deren Beauftragte zu beachten und werden in die Begründung eingestellt.

schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen. Die Bewertung eines Standortes ist im Zweifelsfall nur durch eine aktuelle Gefährdungsabschätzung möglich.

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

Hinweise:

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

4. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei Nutzung offener Gewässer erhebliche Verzögerungen eintreten, wenn keine Saugstelle analog DIN 14210 errichtet worden ist. Vor dieser Saugstelle ist außerdem eine Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr notwendig.

5. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Neuenkirchen.

III. **Sonstiges**

- Planzeichenerklärung
Die Bezüge zu den textlichen Festsetzungen sind noch einmal zu prüfen und zu berichtigen bzw. zu ergänzen.
- Präambel
Der o. g. Bebauungsplan wird im **beschleunigten** Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens..)

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde wird die Saugstelle einschließlich Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr im Jahr 2023 errichten.

Dem wird gefolgt.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

bearbeitet von: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2827-2022
Schwerin, 23. Mai 2022

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen

Ihre Anfrage vom 06.05.2022; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern kein Träger öffentlicher Belange für die gemeindliche Planung ist. Der Landkreis war am Verfahren beteiligt. Die sachtechnischen Hinweise bezüglich möglicher Munitionsfunden werden zur Kenntnis genommen und waren als Hinweis in die Begründung des Entwurfes eingestellt.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung
Vorsitzender
Ingo Meyer
Reinhold Hüls

Aufsichtsrat
Vorsitzende
Dr. Diana Kuhk

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194

USt-IdNr.
DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
z. H. Herr Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ihre Zeichen: Ihre Nachricht: 06.05.2022 Durchwahl: Ansprechpartner: Datum: 23. Juni 2022

Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1192/22

Sehr geehrter Herr Diekow,

die uns mit Schreiben vom 06.05.2022 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw), der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab).

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich der o. g. 1. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Die Festlegungen aus der vorherigen Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 2401/21 vom 10.11.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die vorhandenen relevanten Leitungstrassen wurden im B-Plan Entwurf berücksichtigt und mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gekennzeichnet.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Im angefragten Maßnahmenbereich befindet sich kein Anlagenbestand der öffentlichen Stromversorgung von neu.sw.

Gasversorgung

Die Stellungnahme vom 10.11.2021 mit der Auftrags-Nr. 2401/22 behält weiter ihre Gültigkeit.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Neubrandenburger Stadtwerke GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und im erforderlichen Umfang die Planung eingestellt.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass die vorhandenen relevanten Leitungstrassen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gekennzeichnet wurden.

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 23. Juni 2022
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, 17039 Neverin
Betreff 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1192/22

Wasserversorgung

Grundsätzlich behält die Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 2401/21 vom 10.11.2021 ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserversorgungen.

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich Leitungsbestand der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Im Bereich des vorhandenen Radweges zwischen der Straße Am Storchennest und der Kreisstraße, verläuft eine Trinkwassertransportleitung Neubrandenburg – Ihlenfeld – Neverin DN 200 GGG. An den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 98/17 und 98/19 befindet sich eine Trinkwasseranschlussleitung unbekannter Dimension mit Wasserzählerschacht der Gemeindehalle Neverin. Letztgenannte ist in unseren Bestandsunterlagen nur unvollständig dokumentiert und als lageunsicher gekennzeichnet.

Auf Grundlage der Voranfrage vom 10.07.2021 (per E-Mail) durch das Amt Neverin/FB Bau und Ordnung prüfte neu.sw die generelle Machbarkeit der Trinkwasserversorgung am Standort mit dem Ergebnis, dass die Versorgung der genannten Wohneinheiten (13 Wohnparzellen) und einer Gewerbeeinheit mit geringem Trinkwasserbedarf möglich wäre. Die Hausanschlüsse sind bei neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfswerten (Spitzendurchfluss in l/s) zu beantragen. Je nach Anschlusslänge entscheidet neu.sw über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze. Aufgrund der geänderten Parzellierung im Bereich der geplanten Mischverkehrsfläche wird eine Netzerweiterung erforderlich, für die ein Baukostenzuschuss erhoben wird. Dem vorgelagert, muss ein Erschließungsvertrag mit neu.sw abgeschlossen werden. Bei der B-Plan-Festsetzung ist darauf zu achten, dass keine „Hinterliegergrundstücke“ entstehen, ggf. sind weitere Verkehrsflächen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsanlagen festzusetzen.

Die Flächenkennzeichnung zur Einräumung von Leitungsrechten von Leitungen in Privatstraßen und auf privaten Flächen ist im B-Plan richtig dargestellt. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw zu sichern. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten. Überbauungen, auch temporär, sind nicht gestattet.

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in der Nähe der Trinkwasserversorgungsanlagen ist zu verzichten. Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes sind gemäß den eingereichten Antragsunterlagen nicht vorgesehen. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,5 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen zu ermitteln sind.

Die Errichtung eines Unterflurhydranten im Bereich Ihlenfeld/Storchennest zur Nutzung durch die Feuerwehr mit einer Entnahmekapazität von 48 m³/h ist nicht möglich. Wir verweisen hierzu auf die 2. Nebenabrede zum Konzessionsvertrag zur Wasserversorgung, wonach vereinbart ist, dass die

Der Bebauungsplan setzt keine Parzellierung fest.

Die dingliche Sicherung der Leitungen ist weder Aufgabe der Bauleitplanung noch der Gemeinde.

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
vom 23. Juni 2022
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, 17039 Neverin
Betreff 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1192/22

Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz nicht möglich und durch die Gemeinde abzusichern ist. Das Wasserversorgungsnetz im ländlichen Raum ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung dimensioniert. Wir verweisen auf den vorhandenen Hydranten in Ihlenfeld/Schlossstraße 112 zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 25 m³/h.

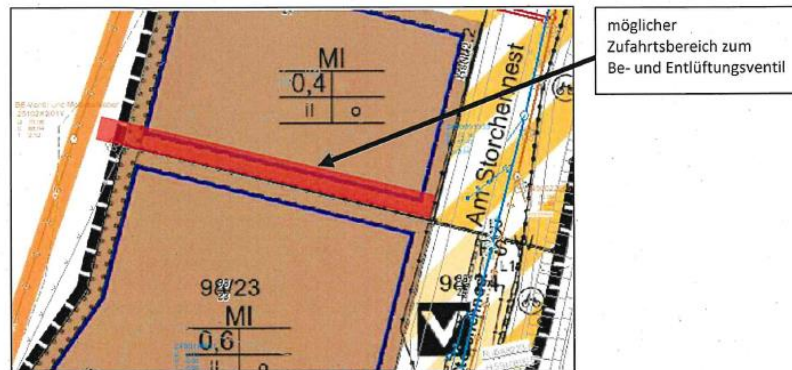
Abwasserentsorgung

Grundsätzlich stimmt die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab) der Änderung des B-Plans zu.

Schmutzwasser:

Im Bestand ist der Geltungsbereich erschlossen. Die TV-Inspektion-Untersuchungen und Begehungen vor Ort haben gezeigt, dass eine Generalüberholung des Entwässerungssystem notwendig ist. Die „Neu“-Erschließung des Gebietes mit tieferer Kanallage bringt wesentliche Vorteile für die bestehenden Nutzer (Entfall der privaten Pumpwerke) und uneingeschränkte Entwässerungsbaufreiheit für die neuen Baugrundstücke. Das neue Entwässerungskonzept wurde der Gemeinde vorgestellt. Die Gemeinde hat diesem zugestimmt. Bei der medientechnischen Erschließung ist die tab beteiligt. Die Hausanschlüsse werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Für die Inanspruchnahme ist ein Entwässerungsantrag an die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab) zu stellen.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich verläuft eine Abwasserdruckleitung ADL PE 225x20,5 für die Entsorgung von Neverin und Ihlenfeld. Auf der Höhe der Grundstücksgrenze 98/21 und 98/23 befindet sich ein Be- und Entlüftungsventil und Motorschieber 25102XS01Y. Eine Möglichkeit der Zufahrt (mind. 3,5 m Breite) zu den v. g. Armaturen soll für den Fall einer Havarie stets gewährleistet bleiben. Es wäre notwendig vor der Parzellierung des Grundstückes 98/21 die Wegerechte für die tab bzw. für die Gemeinde zu sichern. Es ist zu überprüfen, ob eine Verschiebung der Baugrenze nach Norden dafür notwendig ist, bzw. ob die Zuwegung als Bautenfreibereich zu erklären ist.



Diese Forderung der Stadtwerte ist neu und war in der Stellungnahme vom 10.11.2021 nicht enthalten. Bisher erfolgt die Zufahrt über die Ackerfläche außerhalb des Plangeltungsbereichs. Eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans zugunsten einer zusätzlichen Verkehrsfläche nur für die Stadtwerte wird von der Gemeinde abgelehnt.

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw
vom 23. Juni 2022

an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, 17039 Neverin
Betreff 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1192/22

Niederschlagswasser:

Im Bestand ist der Geltungsbereich erschlossen. Parallel zur Straße Am Storchennest verläuft ein Niederschlagswasserkanal DN 250 PVC-U von Süden nach Norden in einer Tiefe von ca. 2,0 - 3,0 m u. GOK.

Der Kanal weist einige Schäden auf, die durch Reparaturmaßnahmen behoben werden können. In einigen Teilen des TV-inspizierten Rohres ist die Verformung recht hoch (durchschnittlich ca. 5 %).

Als Vorflut dient ein Kanal im Norden des Plangebietes, der jedoch eine kleinere Dimension als der Niederschlagswasserkanal DN 250 PVC-U aufweist. Der Kanal der Vorflut mündet im Nordwesten in ein verrohrtes Gewässer L109K, welches durch den Wasser- und Bodenverband Obere Havel/Obere Tollense unterhalten wird. Es besteht kein Wasserrecht für die vorhandene Einleitung. Im Zuge der Erschließung sollte eine Erlaubnis beantragt und erwirkt werden.

Die hydraulische Kapazität des Kanals ist durch die Vorflut und vorhandene Dimension eingeschränkt. Bei der Planung der Verkehrsanlagen sind die Oberflächen so zu gestalten, dass der Niederschlagswasserabfluss stark verzögert (Zwischenspeicher in Grünflächen, Mulden) bzw. dezimiert (teils versickerungsfähige Wegebefestigungen) den Kanal erreicht. Die Einleitung von privaten Grundstücken ist nur begrenzt möglich. Es ist zwingend notwendig im B-Plan eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken (für bestehende als auch neuen Grundstücke) mit Überlauf aufzunehmen. Die genaue Menge kann erst im Zuge der Ingenieurplanung festgestellt werden, jedoch mindestens 75 l/m² befestigte angeschlossene Fläche Speichervolumen. Diese Auslegung entspricht den Vorgaben des Bundes Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für Wasserrückhalt und Nutzung am Ort der Entstehung. Die Dränagen können nicht an das öffentliche Niederschlagswassernetz angeschlossen werden, da es sich in diesem Fall um Grundwasser und nicht um Regenwasser handelt. Die ordnungsgemäße Ableitung erfolgt durch den Eigentümer. Die Hausanschlüsse werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Für die Inanspruchnahme ist ein Entwässerungsantrag an die tab zu stellen.

Die tab ist zwingend bei den weiteren Planungsschritten zu beteiligen.

Ansprechpartner für Fragen zur Abwasserentsorgung ist Frau Dr.-Ing. Koegst Tel. [REDACTED]

Fernwärmeverteilung

Im gekennzeichneten Planbereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

neu-medianet GmbH

Angrenzend, entlang des gesamten Planungsbereichs befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung unserer PoP-Standorte im Breitbandausbaubereich, zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten.

Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Die Leitungen sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/ein Schachtschein einzuholen.

Seite 5 zum Schreiben von neu.sw
vom 23. Juni 2022
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, 17039 Neverin
Betreff 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1192/22

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der neu.sw (Tel. [REDACTED]) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Damit die angrenzenden Flurstücke die Möglichkeit bekommen, mit an das moderne Breitbandnetz angeschlossen zu werden, ist die neu-medianet GmbH an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen stets interessiert.

Die neu-medianet GmbH wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens mit einbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Wir bitten um rechtzeitige Kontaktaufnahme durch das beauftragte Ingenieurbüro bzw. den Erschließungsträger.

Ansprechpartner ist Herr [REDACTED].

Allgemeine Hinweise

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

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 unterirdischem 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. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.

Freizeichnungshinweise

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass unterirdische Versorgungseinrichtungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage der Versorgungseinrichtungen ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Netzauskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungseinrichtungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Netzauskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte

Seite 6 zum Schreiben von neu.sw

vom 23. Juni 2022

an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, 17039 Neverin

Betreff 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1192/22

Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Anke Schmidt


Janett Köhler

Anlagen

digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Dateien

Von: Stephan.Engel@polmv.de

Gesendet: 10.05.2022 11:21

An: "Diekow Alexander (22)" <A.Diekow@amtneverin.de>

Betreff: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange "Storchennest"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB zum geänderten Entwurf

1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus polizeilicher/ verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Bauprojekt.
In der Planung sollte jedoch bereits berücksichtigt werden, dass Photovoltaikanlagen ein häufiges Angriffsziel von Straftätern darstellen.
Ein dementsprechend ausgelegtes Sicherheitskonzept (Videoüberwachung, Zaunanlagen, Anfahrtswege für Einsatzkräfte, Beleuchtung, etc.) sollte erstellt (und der örtl. zust. Polizeidienststelle mitgeteilt) werden.
Weiterhin sind ausreichend ausgebaute Zuwegungen für Rettungskräfte (Feuerwehr / Rettungsdienst) zu errichten und zu unterhalten.

Im Auftrag

Stephan Engel
Polizeihauptkommissar

Polizeiinspektion Neubrandenburg
Sachbereich Verkehr
Beguinenstraße 2
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/5582-5120
Fax: 0395/5582-5206
Email: stephan.engel@polmv.de

Allgemeine Datenschutzinformation

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Polizeipräsidium Neubrandenburg oder dessen nachgeordneten Dienststellen ist mit der Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung/ DSGVO) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M-V).

Bei Fragen hierzu wenden Sie sich gerne an das Polizeipräsidium Neubrandenburg, Der Datenschutzbeauftragte, Stargarder Straße 6, 17033 Neubrandenburg oder den Landesbeauftragten für den Datenschutz (<https://www.datenschutz-mv.de/kontakt>).

Ergänzende Informationen zu der Speicherung Ihrer Daten und Ihren Rechten erhalten Sie unter <https://www.polizei.mvnet.de/Datenschutz/Mail>

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellung des **Polizeipräsidiums Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 13. Juni 2022 15:33
An: Diekow Alexander (22)
Betreff: Stellungnahme S01165024, VF und VF KD, Gemeinde Neuenkirchen, Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Amt Neverin - Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01165024
E-Mail: TDRA-O.-Schwerin@vodafone.com
Datum: 13.06.2022
Gemeinde Neuenkirchen, Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.05.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Vodafone GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Vodafone GmbH keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Planungsbüro Trautmann

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 13. Juni 2022 15:33
An: Diekow Alexander (22)
Betreff: Stellungnahme S01165234, VF und VKD, Gemeinde Neuenkirchen, Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Amt Neverin - Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01165234
E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com
Datum: 13.06.2022
Gemeinde Neuenkirchen, Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.05.2022.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Carsten Schneider
Telefon:
069 8062 5171
E-Mail:
Pb24.toeb@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24PD/07.63.07/
114-2022
Fax:
069/8062-11919
UST-ID: DE221793973

Potsdam, 15. Juni 2022

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre Email vom 09.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen und nehme hierzu wie folgt Stellung.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.

Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Schneider

Leifheit
Leiter Verwaltungsbereich Ost



www.dwd.de
Dienstgebäude: Güterfelder Damm 87-91 - 14532 Stahnsdorf, Tel. 069 8062 5171
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF 1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700719 KPMG)



Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Deutschen Wetterdienstes** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Deutschen Wetterdienstes keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Von: Christian Zielzki <Christian.Zielzki@deutschebahn.com>
Gesendet: 19.05.2022 14:50
An: "Diekow Alexander (22)" <A.Diekow@amtneverin.de>
Betreff: AW: 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen, geänderter Entwurf

Sehr geehrter Herr Diekow,

die DB AG ist von dem o. g. Verfahren nicht betroffen.
Die betroffenen Bahnstrecke befindet sich nicht im Eigentum der DB AG.
Bitte richten Sie Ihre Beteiligung an das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen.

Hinweis für zukünftige Beteiligungen der DB AG:
Nutzen Sie bitte ausschließlich unseren digitalen Posteingang über: DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com
Eine Beteiligung (nur) einzelner Unternehmensteile wie die DB Netz AG (mit u. s. Mail)
ist ggf. unzureichend und führt zu Mehraufwänden und zeitlichen Verzögerungen in der Bearbeitung.

Bei Rückfragen können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Zielzki

Baurecht II, CR.R 042

#gerneperDu

Deutsche Bahn AG
Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin
Tel. +4930 297 57274, intern 99957274
MS Teams: [Chat](#) | [Call](#)

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Deutschen Bahn AG** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass die Deutsche Bahn AG von der gemeindlichen Planung nicht betroffen ist.

**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Neustrelitzer Straße 121 - 17033 Neubrandenburg

Gemeinde Neuenkirchen
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

per E-Mail: a.diekow@amtneverin.de

Bearbeiter: Frau Slowikow

Telefon: (0395) 777 551-106

E-Mail: julia.slowikow@afirms.mv-regierung.de

ROK-Reg.-Nr.: 4_050/21

Datum: 18.05.2022

Landesplanerische Stellungnahme zum geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ im OT Ihlenfeld, Gemeinde Neuenkirchen, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die zur öffentlichen Auslegung bestimmte Fassung des o. g. Bebauungsplans wurde nochmals zur Stellungnahme vorgelegt. Die Unterlagen, bestehend aus

- Planzeichnung (geänderter Entwurf), Stand: 02/2022
- Begründung, Stand: 02/2022
- Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung

wurden hinsichtlich der raumordnerischen Relevanz nochmals geprüft.

Zu den Planungsinhalten der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ im OT Ihlenfeld erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 21.10. 2021 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Bezogen auf die aktuelle Fassung ergeben sich aus raumordnerischer Sicht keine neuen Erkenntnisse gegenüber der vorgenannten landesplanerischen Stellungnahme.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ im OT Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Christoph von Kaufmann
Leiter

Nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 7, Ref. 750

Hausanschrift:
Neustrelitzer Straße 121
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100
E-Mail: poststelle@afirms.mv-regierung.de

BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

Amt Neverin

Fachbereichsleiter Bau und Ordnung
Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

per E-Mail: A.Diekow@amtneverin.de

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland**

**Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.**
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Telefon: 0385 521339-0
Telefax: 0385 521339-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

BUND Gruppe Neubrandenburg
Ansprechpartner:
Gordon Kabelmann

<u>Ihr Zeichen:</u>	<u>Ihre Nachricht vom:</u>	<u>Unser Zeichen:</u>	<u>Datum:</u>
	06.05.2022	212-22/10b/GK	13.06.2022

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V

**Hier: Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes:
Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen**

Sehr geehrter Herr Diekow,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

Wir äußern folgende Bedenken zur Planung:

1. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) zu erfolgen. Sollte eine Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit notwendig sein, ist zuvor eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen.
2. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Gewässerbiotope. Daher kann es sein, dass es zu Wanderungsbewegungen von Amphibien durch das Plangebiet kommt. Um eine Beeinträchtigung der Tiere zu verhindern sind die Baufeldfreimachung oder etwaige Bautätigkeiten entweder außerhalb der Wanderungszeiten der Amphibien vorzunehmen oder es ist ein Amphibienzaun zu errichten.

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz, § 30 NatSchAG M-V
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 36 006 0145

Abwägungsvorschlag:

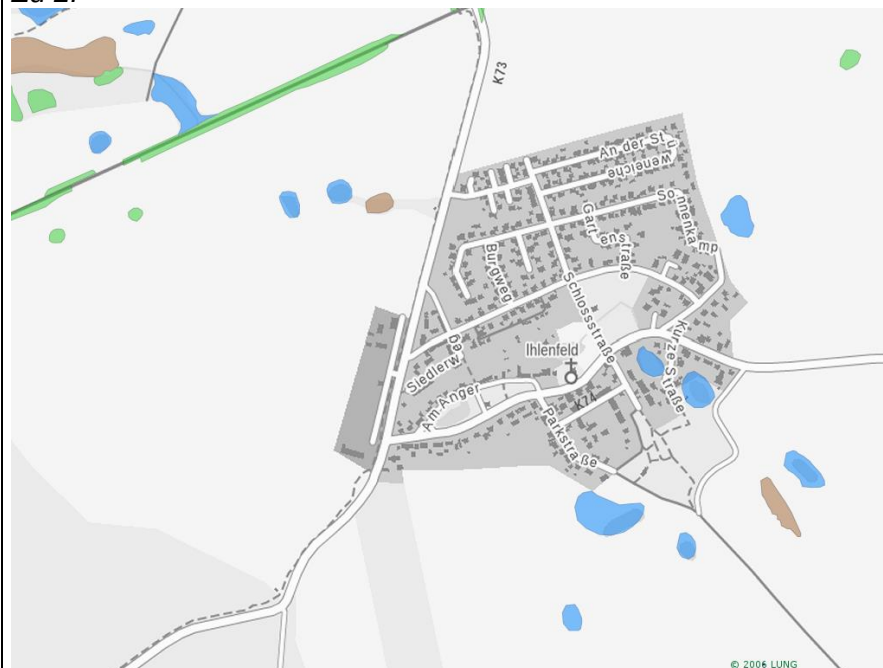
Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Bedenken des **BUND M-V e. V.** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Begründung:

Die für die Umweltbelange zuständige untere Naturschutzbehörde war am Verfahren beteiligt und hat keine Artenschutzuntersuchungen oder Maßnahmen gefordert.

Zu 1. Das Gelände ist zu beunruhigt und unterliegt Störungen von den benachbarten genutzten Grundstücken und der Straße als dass sich Bodenbrüter, die in der Regel größere Fluchtdistanzen haben, aufhalten. Gebäude sind nicht abzubrechen, Gehölze nicht zu entfernen, so dass die Forderung unangemessen erscheint.

Zu 2.

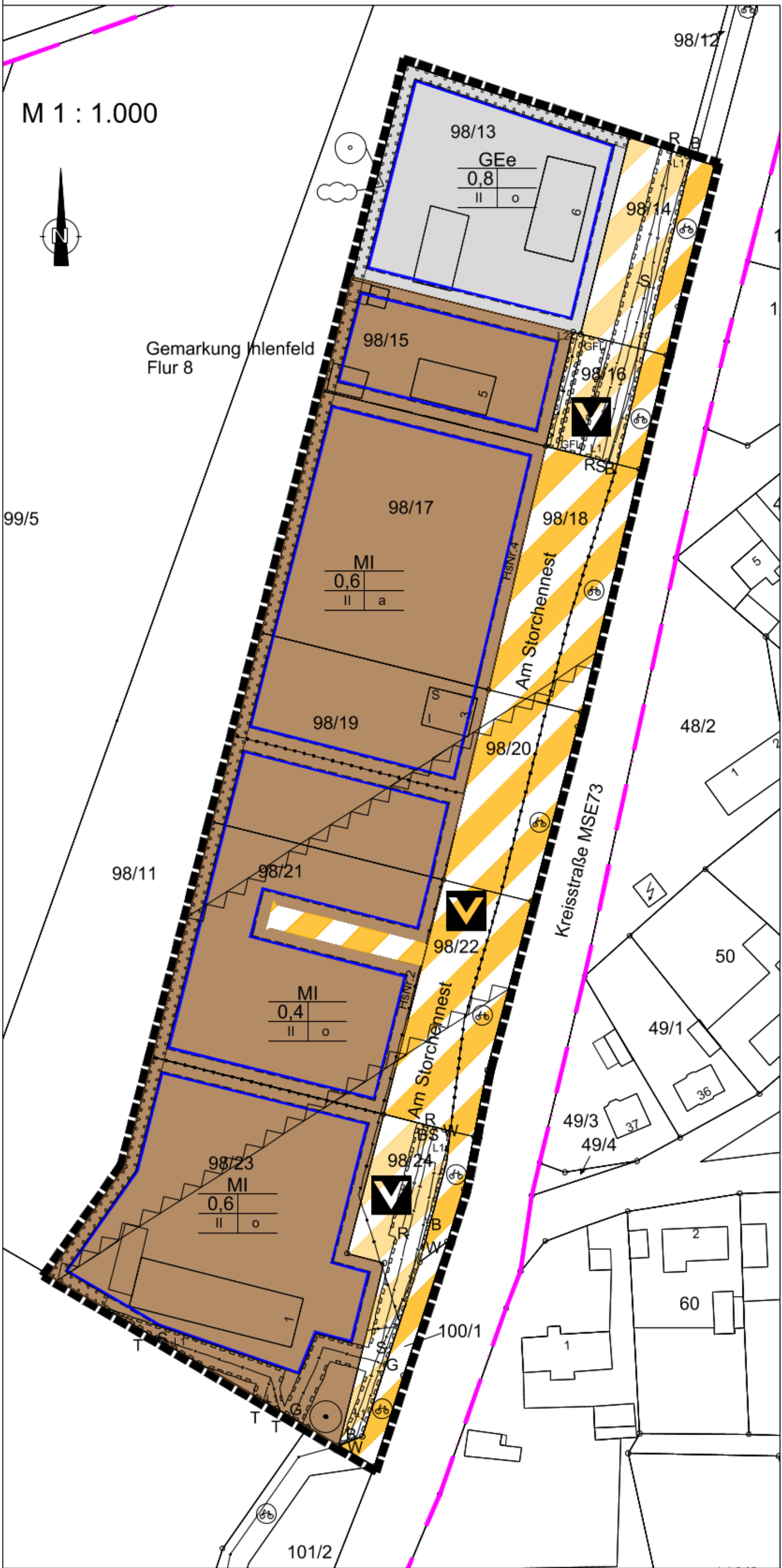


Die Abbildung aus dem Kartenportal Umwelt M-V zeigt, dass das nächstgelegene geschützte Gewässerbiotop mehr als 250 m entfernt ist vom Plangeltungsbereich. Aufgrund der Entfernung sind Wanderungsbewegungen möglich. Aufgrund der Vorbelastung durch die

	<i>starkbefahrenen Kreisstraße sind die zusätzlichen Belastungen auf die eventuellen Wanderungsbewegungen unerheblich, so dass die Forderungen unangemessen erscheinen.</i>
BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. S. 2/2 3. In der Begründung S. 11 heißt es: „Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Hecken und Baumpflanzungen wurden bisher nicht umgesetzt. Die Festsetzungen werden in die erste Änderung übernommen. Die Breite der Anpflanzung am Westrand wurde auf 3 m reduziert. Außerdem musste die Fläche im Süden wegen der vorhandenen Leitungen reduziert werden.“ Da zumindest ein Teil der bisher festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht umgesetzt wurden, ist im Zuge dieser Planung zu prüfen ob bzw. inwiefern alle anderen naturschutzfachlichen Maßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Es ist sicherzustellen, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die Heckenpflanzung eine Ausgleichsmaßnahme für den vorhergehenden Bebauungsplan war. Sollte dem so sein, ist Ersatz entsprechend der Verminderung der Fläche der Hecke zu erbringen. Des Weiteren ist das Gewerbegebiet im ursprünglichen Bebauungsplan nach Planung komplett mit einer Baumhecke zu umgeben – auch in Abgrenzung zur Kreisstraße MSE73. Die aktuelle Planung sieht auf der Ostseite des Plangebietes (direkt neben der Kreisstraße) jedoch nur eine öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Radweg) vor. Es ist zu begründen warum in diesem Bereich die Hecken entfallen sollen. Wir plädieren an dieser Stelle dafür in diesem Bereich, wie auch im ursprünglichen Plan festgesetzt, eine Baumhecke zu pflanzen, um die Wohnhäuser von der Straße abzuschirmen. Zudem sind die in diesem Bereich aktuell stehenden Bäume nach §19 NatSchAG MV gesetzlich geschützt. Sie sind zu erhalten und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Mit freundlichen Grüßen <i>i. A. S. Käbelmann</i> i.A. Gordon Käbelmann BUND-Neubrandenburg	<i>Zu 3. Die 1. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan vollständig.</i> <i>Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan reduziert sich die geplante Bebauungsdichte. Die Anpflanzfestsetzungen am Rande der Bauflächen zur Ackerfläche dienen der Eingrünung der Siedlungsfläche am Rand des landschaftlichen Freiraumes. Hierfür ist die 3 m breite Siedlungshecke ausreichend.</i> <i>Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt ist eine Kompensation nicht erforderlich.</i> <i>„Die landschaftliche Lage des Baugebietes verlangt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. So wurden durch Rekultivierung und Renaturierung Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert und durch zahlreichen Pflanzgebote (textl. Teil 1e-i) Rücksicht auf Natur und Landschaft genommen.“ Dieses Zitat ist der gesamte Text der Begründung des Ursprungsbebauungsplans zu Grünordnung/Landschaftspflege. Diesem Ziel entsprechen auch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf dem Gelände der ehemaligen Stallanlage. Die Heckenpflanzen waren also auch keine Ausgleichsmaßnahmen. Innerhalb der Verkehrsfläche wurde eine Baumreihe gepflanzt, in den Bereichen, wo die Leitungsverläufe es ermöglichen. Gesetzliche geschützte Bäume (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V) können nicht nachrichtlich in die Planung übernommen werden. Dafür bietet der § 9 Abs. 6 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage.</i>

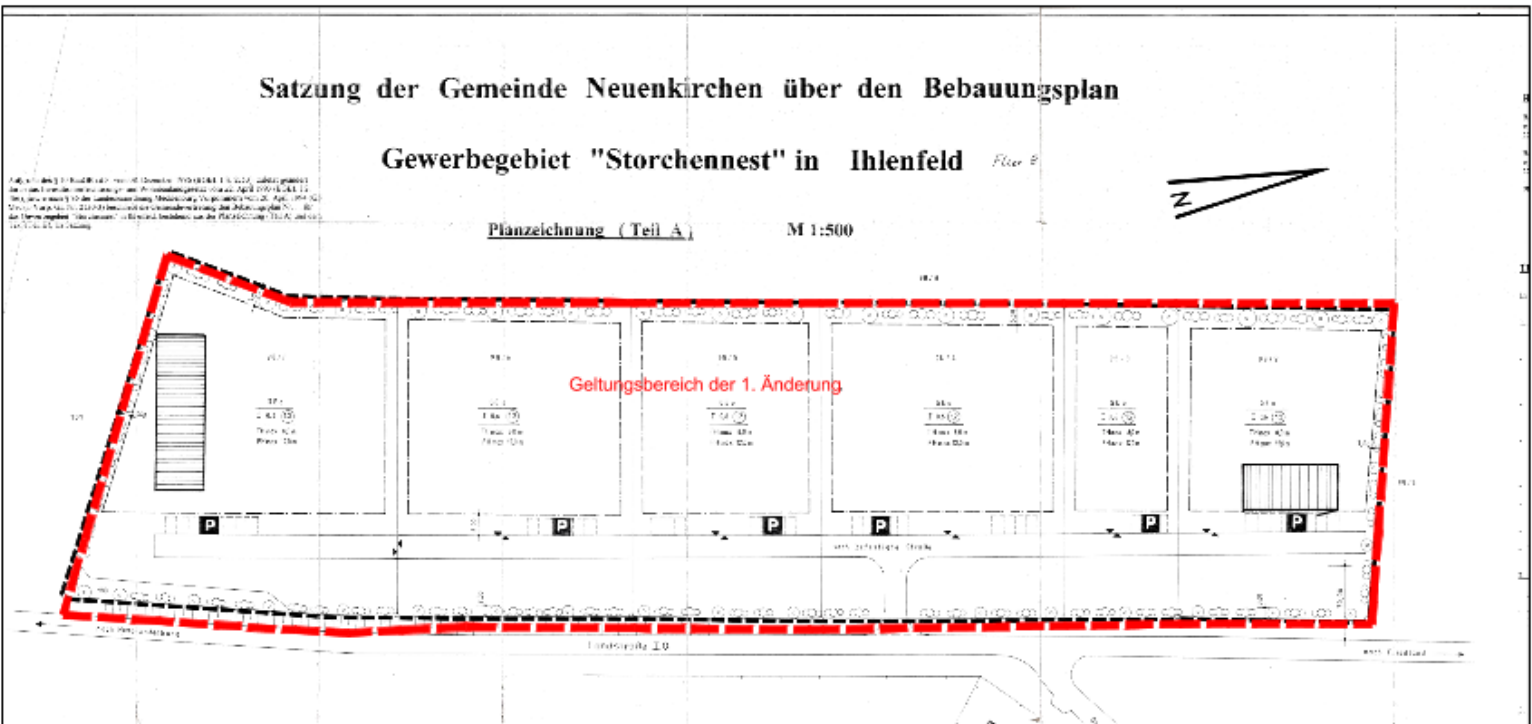
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartgrundlage digitale ALK (Stand 11.06.2021)

Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 6 BauNVO
0,4 I-II	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 8 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen

o a	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts) abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2 (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	privat Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Radweg	

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—	oberirdisch Art hier Telekom unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
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

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
—	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Erhaltung: Sträucher Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6. Sonstige Planzeichen

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr.	§ 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

—	Horizontaler Schutzkorridor zur Richtfunktrasse von Telefonica o2	§ 9 Abs. 6 BauGB
---	---	------------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	
—	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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan „Storchennest“, der am 10.09.1996 als Satzung beschlossen 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 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 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 Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbebetrieb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 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 Flüssigtanks und Öltanks außerhalb fester Gebäude sind mindestens an drei Vierteln der Umfassung mit standortgerechten, heimischen, 3-reihigen Hecken abzufpflanzen; 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 – laevis 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 Stallanlagen entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz registriert.

D Hinweise

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellereinerweiterungen, 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

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 07.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ nach § 13 a BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „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 gebilligt.
2. 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.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ und die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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.
4. Der geänderte Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „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 gebilligt.
5. 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.
6. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „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 ausgelegen. 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.
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Neuenkirchen, den
- Siegel Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen 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
- Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wird hiermit ausgefertigt.
- Neuenkirchen, den
- Siegel Bürgermeister
11. Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am In Kraft getreten.
- Neuenkirchen, den
- Siegel Bürgermeister

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

Gemeinde Neuenkirchen

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld

Begründung

Stand: Satzung

August 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

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

INHALT

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

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld

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

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

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

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

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

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

2.3 Planverfahren

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

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

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld

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

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

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

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

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

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

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

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

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

Landesplanerische Stellungnahme

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

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

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

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

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

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

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

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

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

Abwägung- und Satzungsbeschluss

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

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

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

3.2 Bebauung und Nutzung

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

3.3 Erschließung

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

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

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

3.4 Natur und Umwelt

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

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

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

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

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

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

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

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

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

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

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

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

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

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

6.2 Verkehrsflächen

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

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

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

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

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

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

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

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

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Altlast

Die Baugrundstücke 98/13, 98/15, 98/17, 98/19, 98/21 und 98/23 der Flur 8 in der Gemarkung Ihlenfeld sind beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als altlastverdächtige Fläche aufgrund der früheren Bebauung mit Stallanlagen entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz registriert.

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

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

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

6.6.2 Bergbauberechtigung

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

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

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Richtfunktrasse

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

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

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

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

6.7.2 Ver- und Entsorgung

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

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

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

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

Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.8.2 Arbeitsschutz und technische Sicherheit

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

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

6.8.3 Kampfmittelbelastung

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

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

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

6.8.4 Bauabfälle

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

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

6.8.5 Unter Wasserbehörde

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

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

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

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

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

6.8.6 Bautechnischer Brandschutz

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

Die Gemeinde sichert als Pflichtaufgabe die Löschwasserversorgung.

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

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

6.8.7 Unter Verkehrsbehörde

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

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

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

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

6.8.8 Unter Naturschutzbehörde

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

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

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

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

6.8.9 Unter Bodenschutzbehörde

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

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

6.8.10 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

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

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

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

6.8.11 Telekom

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

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

Neuenkirchen,

Der Bürgermeister

Siegel

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan

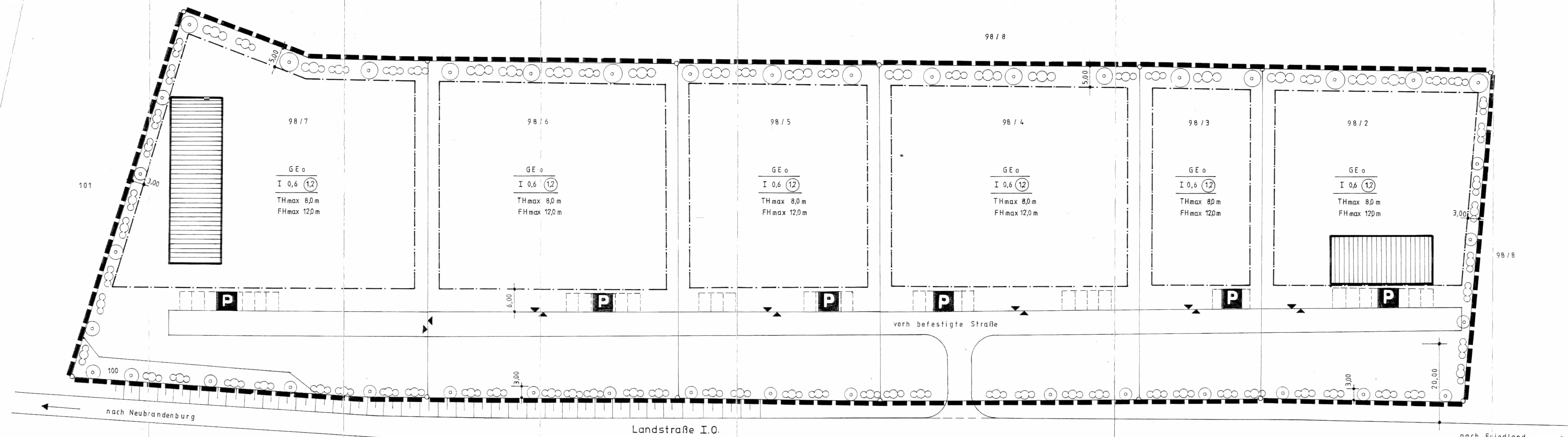
Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld

Flier 8

Planzeichnung (Teil A)

M 1:500

Aufgrund des § 10 BauGB i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2130-3) beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. ... für das Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
(s. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max

FH max

Tranf- bzw. Attikahöhe in Metern über Gelände
(s. textl. Festsetzungen)

Firsthöhe in Metern über Gelände (s. textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Stellungs, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Parkplätze

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Werkstattgebäude

Säulenhalle

Ein- und Ausfahrten

Nachrichtliche Übernahme

- Das Planungsgelände befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luft VG des Flugplatzes Trollehagen. In diesem Bereich gelten Bauhöhenbeschränkungen.

Krananforderungen während der Bauzeit sind gesondert bei der WBV VII - IV B1 Luftfahrtbehörde zu beantragen.

- Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter dieses Amtes zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder und der Leiter der Arbeiten.

- Der bei der Baudurchführung anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

Der Transport des Bodenaushubs außerhalb des Planungsgeländes bedarf der Genehmigung der Gemeinde.

- Sollten während der Erschließungs- oder Bauphase Abwässer bzw. verdächtige Ablagerungen, Verfallungen etc. aufgefunden werden, ist sofort das Umweltamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zu benachrichtigen.

- Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hiervon vermieden werden.

Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine entsprechende Einweisung durch die Telekom zu beantragen.

Text (Teil B)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Planzeichenvorordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

- Gewerbegebiet (GE)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahmen unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO ist isolierter Einzelhandel an Endverbraucher unzulässig, von der Unzulässigkeit ausgenommen ist der Verkauf von Energieversorgungsgeräten und Autohandel.

- Bezugspunkte Traufhöhe bzw. Attikahöhe (TH) und Firsthöhe (FH) (§ 18 BauNVO): Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der OK der vorhandenen Straße (Erschließungsstraße auf den einzelnen Grundstücken).

- Es ist ein Fassadenschallschutz von 60 dB (A) für Außenwände und 55 dB (A) für Fenster einzuhalten. Dieses Fassadenschallschutz ist im konkreten Projekt einzuhalten und nachzuweisen.

- Das Planungsgelände befindet sich in der Lärmschutzzone II des Flugplatzes Trollehagen.

- Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 einzuhalten.

- Für Gewerbegebiete gilt tags 60 dB und nachts 45 dB.

- Wohnungsbau ist nicht zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 BauO

- Oberirdische Flüssigkeitsabläufe und Öffnungen außerhalb fester Gebäude sind mindestens an drei Vierteln der Umfassung mit standortgerechten, heimischen, 3-reihigen Hecken abzufächeln; die Wuchshöhe nach 5 Jahren soll der Anlagenhöhe entsprechen.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen § 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b.
- Vorgesehene Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern innerhalb von 3 Jahren durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

- Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit einer hundertprozentigen Baum- und Strauchbepflanzung 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. An der Westgrenze des Planungsgeländes ist von den Eigentümern eine 5,00 m breite Schutzpflanzung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

- An den übrigen Begrenzungen des Bearbeitungsgebietes sind 3,00 m breite Schutzpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen.

- Vorgesehen sind:

Baumarten:	Spitzahorn	-	Acer platanoides und Sorbus aucuparia
Straucharten:	Böschungsmyrte	-	Loisera plicata
	Berberitze	-	Berberis thunbergii
	Buschrose	-	Rosa multiflora

- Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes sind zu erhalten, oder durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und des § 83 Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. 1 Nr. 50 S. 929)

hat die Gemeindevertretung Neuenkirchen diesen Bebauungsplan "Gewerbegebiet" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie der "örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung" am ... als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen,

Bürgermeister

VERFAHRENSMERKMALE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.90.
Die ersetzende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 10.12.90 bis zum 03.01.91 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, ist gem. § 24 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO mit dem Auftrag beauftragt worden.

3. Freizeitsportplatzbepflanzungen nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden am ... durchgeführt.

4. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.90 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 10.12.90 im Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.12.90 bis zum 10.01.91 nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 10.12.90 bis zum 10.01.91 durch Aushang ersichtlich bekanntgemacht worden.

7. Der katastrale Bestand am 10.12.90 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lägefähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorrang, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsvermerkliche Situations- und Maßstab- und -verhältnisse der Grenzpunkte nicht abgefragt werden.

8. Die Gemeindevertretung hat bei den vorgesehenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.01.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.01.91 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.01.91 gebilligt.

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... bestätigt.

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

13. Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfügung von Verfallens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Storchennest" in Ihlenfeld

Auftraggeber: Gemeinde Neuenkirchen
Planer: BBN Baubetreuungsgesellschaft
Neuhausweg 11
Dorfstraße 36
17039 Neuenkirchen
Arbeitsstand: Mai 1996