

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich

VO-34-BO-25-717-1

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“

1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages
3. Einleitungsbeschluss zur Durchführung des Vergabeverfahrens zur Vergabe einer Planungsleistung zur Erarbeitung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 29.04.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

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

Sachverhalt

Es wird auf den Grundsatzbeschluss vom 01.04.2025 - [VO-34-BO-25-717](#) verwiesen.

Der Bürgermeister, Herr Richter, führt zum Sachverhalt aus. Der Malerbetrieb Löggow, befindlich auf dem Flurstück 98/23, Flur 8, Gemarkung Ihlenfeld, hat Ende 2024 seinen gewerblichen Betrieb eingestellt. Im Anschluss erfolgten keine Nutzungsübernahme und auch keine Fortführung des Gewerbebetriebes durch einen Dritten. Auch die Änderung der gewerblichen Nutzung fand bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht statt.

Stattdessen erhielt die Gemeinde eine Anfrage von einer Privatperson welche das vorgenannte Grundstück vom aktuellen Flächeneigentümer käuflich erwerben möchte um dieses Grundstück einer vollständigen wohnlichen Nutzung zuzuführen. Ein Gewerbebetrieb soll nicht mehr stattfinden. Hingegen ist geplant, die vorhandene Bausubstanz (Gewerberäume) durch einen Bauantrag einer Nutzungsänderung zum Wohnen zuzuführen und zwei weitere Wohnbaugrundstücke durch Neuparzellierung des o.g. Grundstückes zu bilden.

Der Anfragende erbittet indes die Prüfung inwieweit die Gemeinde aus städtebaulicher Sicht eine Nutzungsänderung der Flächenkulisse erlauben möchte, um die Möglichkeit der erweiterten Wohnbebauung über dem Maß, das durch das derzeit festgesetzte Mischgebiet zwingend vorgegebene Durchmischungsverhältnis hinaus, zu ermöglichen. Denn das in der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in qualitativer Sicht festgesetzte Mischgebiet nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Beide Nutzungsarten stehen in einem Mischgebiet gleichwertig nebeneinander, d.h. gewerbliche Nutzung und Wohnungsnutzungen müssen in quantitativer Sicht in etwa gleichwertig sein. Die geforderte Durchmischung verlangt grundsätzlich kein gleichwertiges Nebeneinander. Die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe müssen nicht zu genau oder annähernd gleichen Teilen im Gebiet vertreten sein. Keine der beiden Nutzungsarten darf jedoch ein Übergewicht erhalten, zum Beispiel durch zunehmende Aufgabe der Nutzungsart Gewerbe. Diese Grenze ist erreicht, wenn die eine Nutzungsart mehr als 70 Prozent der Grundfläche des gesamten Plangebietes einnimmt. Nach Überprüfung der aktuellen Rechtslage wird in der mit der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzten Flächenkulisse nur noch ein aktiver Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 98/26, Flur 8, Gemarkung Ihlenfeld betrieben. Der im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angesiedelte und weiterhin aktiv betriebene Gewerbebetrieb einer Dachdeckerfirma ist bei der Prüfung und Berechnung des Mischverhältnisses nicht mit einzubeziehen, da dieser Gewerbestandort in der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ als eingeschränktes Gewerbegebiet isoliert festgesetzt wurde. Die restlich dem Mischverhältnis unterliegende Fläche weist eine Gesamtgröße von 14.136 m² aus (ohne die Flächen vom Gemeindehof und dem Garagenkomplex welche ebenfalls nicht in die Prüfung des Mischverhältnisses einzubeziehen sind, da diese baulichen Anlagen weder dem Wohnen dienen und von ihnen auch keine gewerbliche Tätigkeit ausgeht). Wird das hier betreffende vorgenannte Flurstück 98/23, Flur 8, Gemarkung Ihlenfeld keiner neuen oder geänderten gewerblichen Nutzung zugeführt, und stattdessen die bodenrechtliche Nutzung dieser Fläche zum Wohnen qualifiziert, vermindert sich der Anteil der Grundfläche die eine aktive gewerbliche Nutzung im Mischgebiet ausweist auf nur 1.756 m². Dies entspricht einen Anteil von nur noch ca. 12,42 Prozent im Äquivalent zur Gesamtfläche des Mischgebietes. Etwaige Bauanträge deren Inhalt die Nutzungsänderung der gewerblichen Nutzung des ehemaligen Malerbetriebes hinzu zur Wohnnutzung beinhalten, sowie weitere Bauanträge deren Inhalt die Neuerrichtung von Wohngebäuden beinhalten wären nunmehr nach der aktuellen Rechtslage der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ negativ zu bescheiden, da diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (sie widersprechen dem festgesetzten Mischverhältnis).

Die Aufgabe des Malerbetriebes sowie der zusätzliche angezeigte Wunsch zur ergänzenden Errichtung von neuen Wohngebäuden, kann die Gemeinde zum

Anlass nehmen ändernde Planungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Storchennest“ einzuleiten.

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ kann im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt werden. Von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB kann abgesehen werden. Paragraf 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Aufstellung erfolgt ohne Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ soll die qualitative Art der baulichen Nutzung des Mischgebietes teilweise, für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches, betreffend die Flurstücke 98/23, 98/42, 98/41, 98/40, 98/45, 98/44, 98/43, in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geändert werden, um somit die bodenrechtliche Nutzung dieser Flächen dem allgemeinen Wohnen dienlich zu machen. Die Flurstücke 98/32, 98/31 (Gemeindehof und Garagenkomplex), sowie die Flurstücke 98/30, 98/23, 98/26 und 98/25 sollen weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden, um in diesem Teilbereich des Geltungsbereiches nicht störendes Gewerbe (Flurstück 98/26 und 98/25) und Wohnen (98/29, 98/30) weiterhin nebeneinander in einem ausgeglichenen Mischverhältnis zu ermöglichen. Der nördliche Geltungsbereich, betreffend das Flurstück 98/13, soll weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt bleiben.

Die durch die Änderung des Mischgebietes im südlichen Teilbereich hinzu zu einem allgemeinen Wohngebiet auftretenden bodenrechtlichen Spannungen zwischen dem innerhalb eines Geltungsbereiches zulässigen bodenrechtlichen Nutzung von Gewerbe und Wohnen nebeneinander, sollen durch die Pufferzone des Mischgebietes zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet liegend, ausgeglichen werden.

Planungsziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ ist es also flexibel auf die sich veränderte, tatsächliche städtebauliche Entwicklung zu reagieren und aufgrund der nicht weiter zu erwarten gewerblichen Nutzung die Flächen mit Wohnbebauung nachzuverdichten. Denn In der Gemeinde gibt es weiterhin eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde entsprechen. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aber dennoch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Der Flächennutzungsplan muss nicht nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und etwaiger möglicher weiterer Fachgutachten muss ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Die

Entscheidung über die Einleitung eines Vergabeverfahrens ist eine wichtige Angelegenheit der Gemeindevertretung, da die Planungskosten voraussichtlich die in der Hauptsatzung der Gemeinde Neuenkirchen festgelegten Wertgrenze übersteigen werden. Sodass die Gemeindevertretung mit diesem Beschluss auch über die Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Vergabe einer freiberuflichen Planungsleistung entscheiden kann.

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans können auf die Nutznießer dieser städtebaulichen Maßnahme übertragen werden. Der Kostenträger soll sämtliche mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten übernehmen. Insbesondere soll er die Kosten für das Planungsverfahren, für alle erforderlichen Fachgutachten sowie sämtliche Kosten für die Realisierung des Vorhabens übernehmen. Zur Sicherstellung dieser Zahlungsverpflichtung soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich, die Aufstellung des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ befindet sich nordwestlich des Dorfkernes von Ihlenfeld auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE73. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“.
2. Planungsziel des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ ist es flexibel auf die sich veränderte, tatsächliche städtebauliche Entwicklung zu reagieren und aufgrund der nicht weiter zu erwartenden gewerblichen Nutzung die Flächen mit Wohnbebauung nachzuverdichten. Denn In der Gemeinde gibt es weiterhin eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde entsprechen. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
4. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
6. Alle im Zusammenhang mit der Planung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Nutznießer zu tragen. Der entsprechende städtebauliche Vertrag in der Anlage wird von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Bürgermeister und sein erster Stellvertreter werden bevollmächtigt den Abschluss des Vertrages zu vollziehen.
7. Die Gemeindevertretung beauftragt die Amtsverwaltung zur Einholung entsprechender Honorarangebote und zur Durchführung eines den Wertgrenzen entsprechenden Vergabeverfahren (im Wege des Direktauftrages bis 5000 Euro Netto oder im Wege eines formellen Vergabeverfahrens ab 5000 Euro Netto). Die anschließende Zuschlagserteilung ist jedem Fall der laufenden Verwaltung gemäß § 22 Abs. 4a Kommunalverfassung MV zuzuordnen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Erstellung von Bebauungsplänen ist ein Ansatz im Haushaltsplan 2025 vorgesehen und Bestandteil der Haushaltsplanung 2025.

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

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	15.000,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	51100.5625500
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Bemerkungen: TEST		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

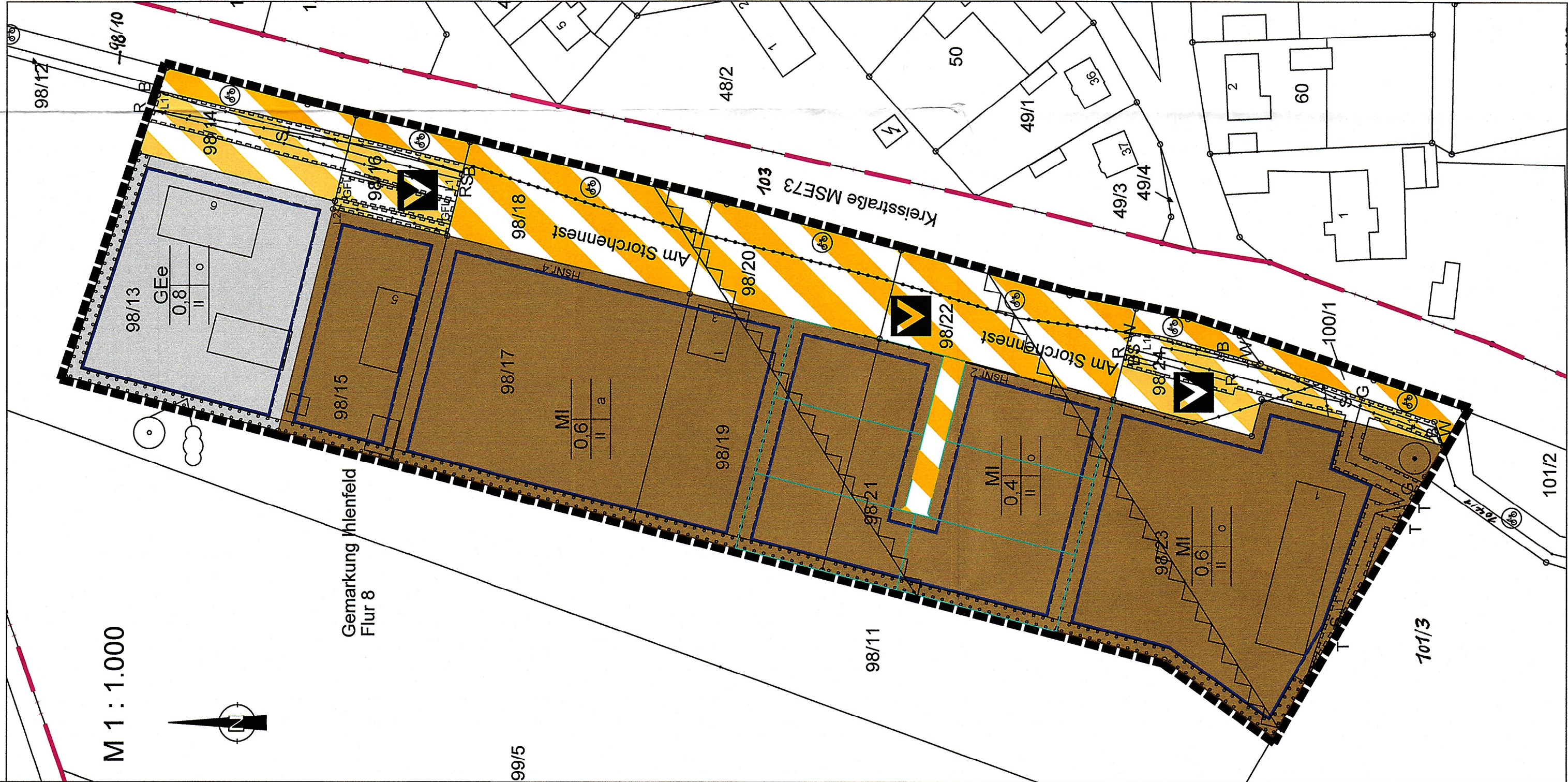
Folgekosten (zu a.) und b.))			
	Nein		
	Ja	für Jahr	i.H.v.

Anlage/n

1	Geltungsbereich (öffentlich)
2	1. Änderung Planzeichnung (öffentlich)
3	Städtebaulicher Bauplanungsvertrag_anonymisiert (öffentlich)

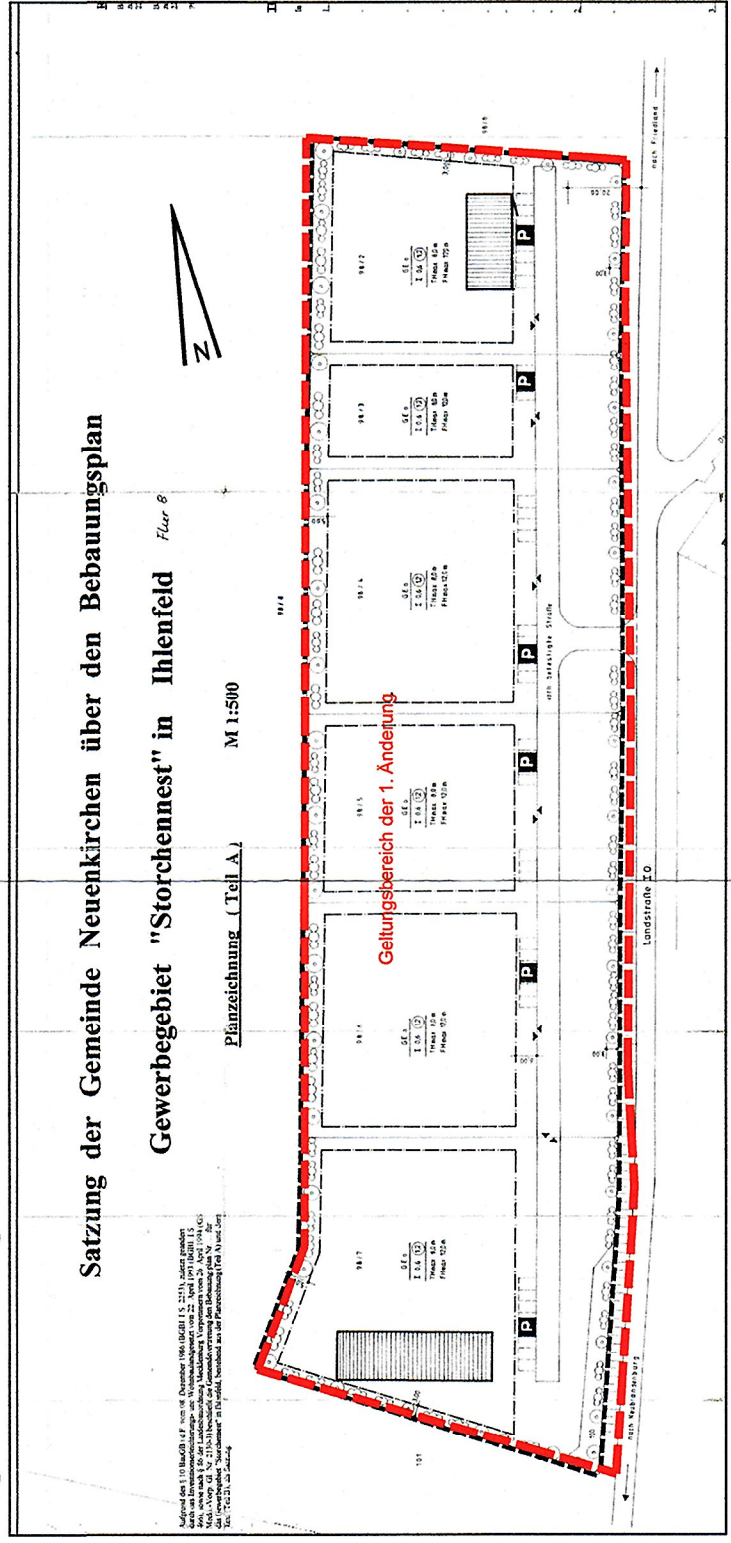
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK (Stand 11.06.2021)

Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

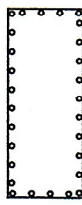
I. Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Mischgebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Eingeschränktes Gewerbegebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 6 BauNVO
	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 8 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen		
	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2 (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
3. Verkehrsflächen		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentlich	
	privat	
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Radweg	

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	oberirdisch Art hier Telekom unterirdisch	G W R S T B
	Gas	
	Wasser	
	Regenwasser	
	Schmutzwasser	
	Telefon	
	Breitband	

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Sträucher

Einzelbaum

Erhaltung:

§ 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

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ungsplans

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

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

98/13

6

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 Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest"

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, 98/17, 98/18, 98/20, 98/22, 98/23, 98/25 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 (GVOBi. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBi. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.09.2022 der Bebauungsplan „Storchennest“, der am 10.09.1996 als Satzung beschlossen wurde, wie folgt geändert:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des 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

- 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)
- Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO
Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 55 m zulässig.
- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die östliche Plangebietsgrenze entlang der Kreisstraße MSE73 bildet zugleich die Straßenbegrenzungslinie.

- 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.

- L1
Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu belasten.
- L2
Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Telekom zu belasten.

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

Die grundorientierten 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
Sträucher
Büschnussmyrte – laevis pileata
Berberitze – Berberis thunbergii
Büscheleiche – Rosa multiflora
Vorliebende 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
- Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gerölle, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchgänge und Erdverbürungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräben) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Unverscherben, 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 Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 07.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ und die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrundfahrt von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Nevenin INFO Nr. 09/2021 öffentlich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert.
- Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des 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 ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrundfahrt von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.04.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Nevenin INFO Nr. 04/2022 öffentlich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 05.09.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wurde am 05.09.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Neuenkirchen, den 14.09.2022

Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den 14.09.2022

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wird hermit ausgefertigt.
Neuenkirchen, den 15.09.2022

Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.09.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Nevenin INFO Nr. 9/22 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 14.09.2022 in Kraft getreten.
Neuenkirchen, den 14.09.2022

Bürgermeister

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

Stand: Satzung August 2022

Städtebaulicher Bauplanungsvertrag zur Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“

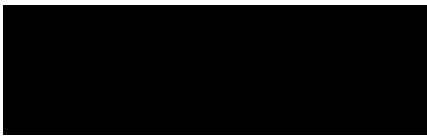
zwischen der

Gemeinde Neuenkirchen

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Richter und dessen Stellvertreter, Herrn Max Albrecht,
über Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

- im Folgenden: „**Gemeinde**“ –

und



- im Folgenden: „**Kostenträger**“ –

Der Kostenträger ist an die Gemeinde herangetreten, um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“, zur Verwirklichung bzw. Sicherung seines Vorhabens, herbeizuführen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen aufzustellen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 BauGB Folgendes:

1. Der Kostenträger übernimmt sämtliche mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten. Insbesondere übernimmt er die Kosten für das Planungsverfahren und für alle erforderlichen Fachgutachten sowie sämtliche Kosten für die Realisierung des Vorhabens, insbesondere der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.
2. Die Beauftragung von Planungsbüros und evtl. Gutachter erfolgen durch die Gemeinde.
3. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeindevertretung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 5, 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung und während der gesamten Durchführung der städtebaulichen Maßnahme nicht berührt werden. Dem Kostenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung der Ergänzungssatzung oder auf Änderung nicht besteht, § 1 Abs. 3 BauGB.
4. Für den Fall des Nichtzustandekommens der Satzung oder der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.
5. Der Kostenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens eventuell bestehenden Ansprüche, einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

Ort, Datum

Frank Richter
Bürgermeister
Gemeinde Neuenkirchen

Max Albrecht
1. Stellvertreter
Gemeinde Neuenkirchen

Siegel

Ort, Datum


Kostenträger