

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich

VO-34-BO-25-717-2

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“

Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes – Stand August 2025 – gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 29.08.2025 <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

Am 12.05.2025 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ gefasst.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ befindet sich nordwestlich des Dorfkernes von Ihlenfeld auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE 73. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst somit die Gemarkung Ihlenfeld Flur 8 Flurstücke 98/20, 98/22, 98/23, 98/24, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44, 98/45 und 100/1.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, zusätzliche Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen. Durch die Aufgabe des Malerbetriebes im Süden des Plangebiets ergeben sich geeignete Areale, die einer Nachnutzung durch Eigenheimbebauung zugeführt werden können. Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und dem bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Neuenkirchen um drei

weitere Wohnbaustandorte nachzuverdichten. Zugleich soll das Ortsbild durch die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers gestärkt und die städtebauliche Integration des bislang unzureichend genutzten Bereichs verbessert werden.

Der vorliegende Entwurf der Satzung Stand August 2025 enthält die notwendigen Festsetzungen und Regelungen. Die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen sowie die Beteiligung der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind notwendige Schritte im Aufstellungsverfahren und ermöglichen eine umfassende Beteiligung und Transparenz im Planungsprozess.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund 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 Ausschließungsgrund 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. Der Entwurf Stand August 2025 des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird gebilligt.
2. Die Planentwurfsunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Ebenfalls ist die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 2 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

Finanzielle Auswirkungen

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

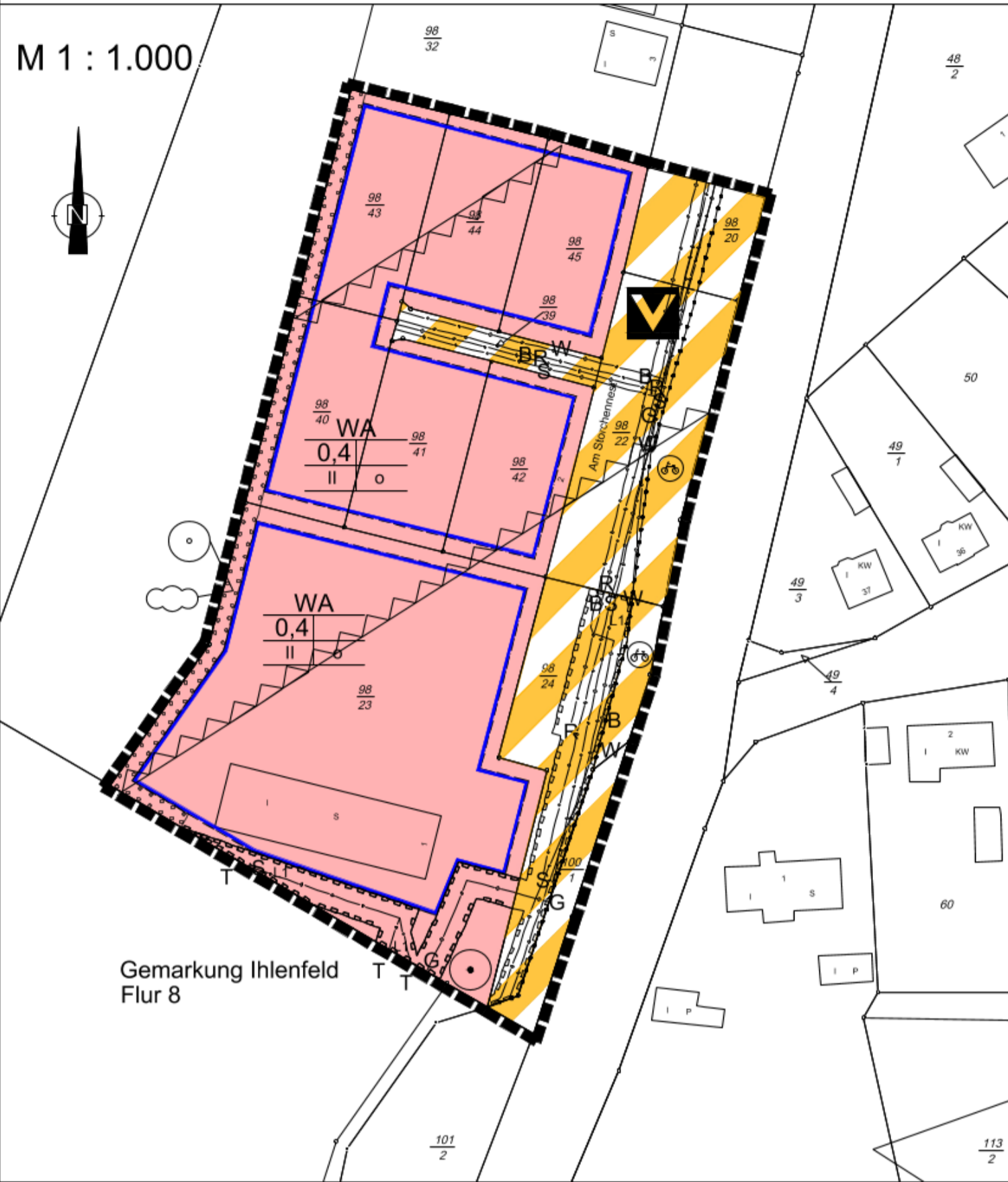
Anlage/n

1	2025-08-29_2. Änd. B-Plan Storchennest_ Planzeichnung_Entwurf (öffentlich)
---	--

2	2025-08-29_2. Änd. B-Plan Storchennest_Begründung_Entwurf (öffentlich)

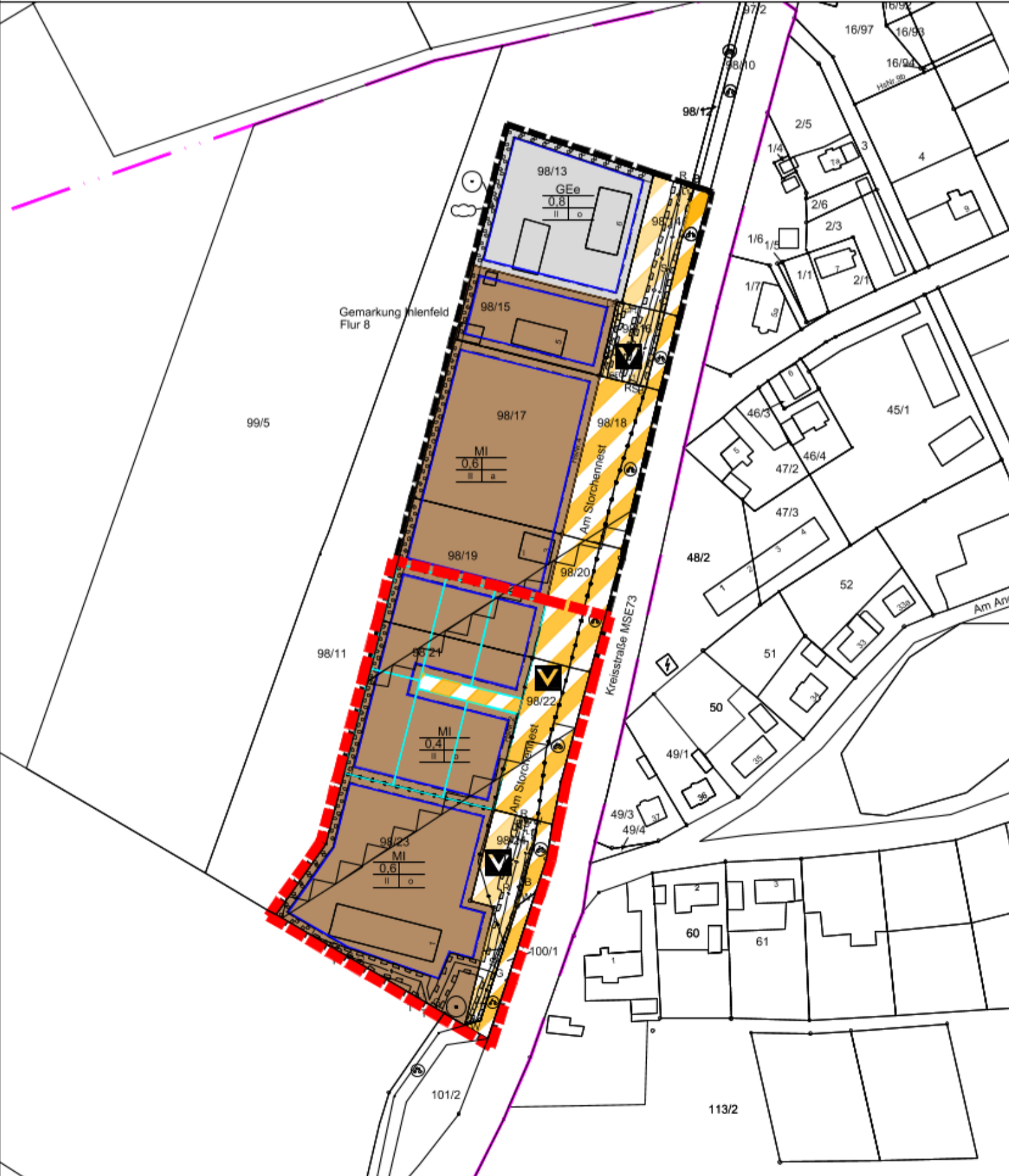
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK (Stand 13.08.2025)

rotes Polygon zeigt Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Verkehrsberuhigter Bereich Radweg	

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

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

6. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets bzw. der Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

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

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130).

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

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan „Storchennest“, dessen 1. Änderung am 25.09.2022 wirksam wurde, wie folgt geändert:

- A Zeichnerische Festsetzungen
- Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.
- B Textliche Festsetzungen
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch folgende Festsetzungen ersetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Verkehrsflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Die östliche Plangebietsgrenze entlang der Kreisstraße MSE73 bildet zugleich die Straßenbegrenzungslinie.
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
1. L1
- Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu belasten.
- Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. *Oberirdische Flüssig- und Öltanks außerhalb fester Gebäude sind mindestens an drei Vierteln der Umfassung mit standortgerechten, heimischen, 3-reihigen Hecken abzapflanzen; die Wuchshöhe nach 5 Jahren soll der Anlagenhöhe entsprechen.*

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen: *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 – *loicera pileata*
Berberitze – *Berberis thunbergi*
Büscheleise – *Rosa multiflora*

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

- C Kennzeichnungen
- Die Baugrundstücke 98/23, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44 und 98/45 der Flur 8 in der Gemarkung Ihlenfeld sind beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als altlastverdächtige Fläche aufgrund der früheren Bebauung mit Stallanlagen entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz registriert.

- D Hinweise
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.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 12.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2025 am 28.06.2025 sowie im Internet am 19.05.2025 auf der Seite der Gemeinde Neuenkirchen erfolgt.
 - Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom vor.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis zum über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes „Storchennest“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom vor.
 - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom bis zum im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am In der Heimat- und Bürgerzeitung Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen eingestellt. Die Bekanntmachung war vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
 - 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.
 - Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Neuenkirchen, den
- Siegel Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, den
- Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wird hiermit ausgefertigt.
- Neuenkirchen, den
- Siegel Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung zur 2. 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

2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen
Stand: Entwurf August 2025

Gemeinde Neuenkirchen

2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de
URL: <http://planungsbuero.trautmann.de>

INHALT

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

2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld

6.7.3	Unter Bodenschutzbehörde	12
6.7.4	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.....	13

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

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Ihlenfeld Flur 8 Flurstücke 98/20, 98/22, 98/23, 98/24, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44, 98/45 und 100/1.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

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

2.3 Planverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 12.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2025 am 28.06.2025 sowie im Internet am 19.05.2025 auf der Seite der Gemeinde Neuenkirchen erfolgt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

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

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist bislang nur teilweise bebaut. Das Plangebiet war ursprünglich als reines Gewerbegebiet konzipiert, konnte jedoch nicht vollständig ausgelastet werden. Dadurch sind ungenutzte Brachflächen zwischen den bestehenden Betrieben entstanden. In einer 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im Geltungsbereich der 2. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wurde bereits für eine Wohnnutzung vorbereitet und alle 6 Grundstücke wurden für den Wohnungsbau veräußert und Bauanträge gestellt und Genehmigungsfreistellungen erteilt.

Mit der Aufgabe des im Süden des Plangebiets ansässigen Malerbetriebes stehen weitere Flächen zur Verfügung, die nicht mehr gewerblich genutzt werden. Diese Flächen sollen nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, um den bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken und das Gebiet städtebaulich sinnvoll nachzunutzen.

3.3 Erschließung

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

3.4 Natur und Umwelt

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

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

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

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

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Neuenkirchen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Neuenkirchen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

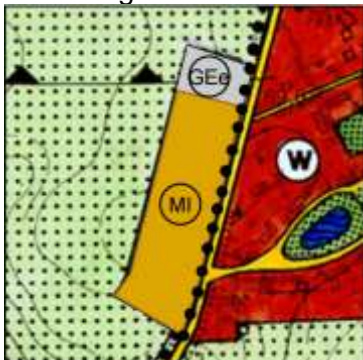
Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine zentrale Funktion und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional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

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neuenkirchen hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan berichtigt.

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

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan vom August 2022



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Storchennest“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, zusätzliche Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen. Durch die Aufgabe des Malerbetriebes im Süden des Plangebiets ergeben sich geeignete Areale, die einer Nachnutzung durch Eigenheimbebauung zugeführt werden können. Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und dem bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Neuenkirchen gerecht zu werden. Zugleich soll das Ortsbild durch die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers gestärkt und die städtebauliche Integration des bislang unzureichend genutzten Bereichs verbessert werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für die Wohnbebauung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Zudem werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, was sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Die vorhandene Bestandslagerhalle entspricht in ihrer Höhe ebenfalls etwa einem Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 2. Änderung erfolgt über die Kreisstraße MSE 73, die den Plangeltungsbereich im Osten tangiert, und dann weiter über die örtliche Straße Am Storchennest. Westlich der Kreisstraße innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich ein separater Radweg. Dieser wurde als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Anschluss daran wurde verkehrsberuhigter Bereich 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 Feuerwehrzufahrt ist durch die Stichstraße gewährleistet.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über ein privates Verkehrsgrundstück erfolgt die Erschließung der dahinterliegenden Nutzungen. Zu diesem Zweck werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Darüber hinaus werden auf den privaten Grundstücken Leitungsrechte für die Neubrandenburger Stadtwerke sowie für die Telekom 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 2. Änderung des Bebauungsplans werden am Rand zum Landschaftsraum Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Die Breite der Anpflanzung wird mit 3 m festgesetzt.

6.5 Kennzeichnungen

6.5.1 Altlast

Die Baugrundstücke 98/23, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44 und 98/45 der Flur 8 in der Gemarkung Ihlenfeld sind beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als altlastverdächtige Fläche aufgrund der früheren Bebauung mit Stallanlagen entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz registriert.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wies in seiner Stellungnahme vom 11.08.2022 im 1. Änderungsverfahren für den B-Plan „Storchennest“ 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.“

6.5.2 Bergbauberechtigung

Das Bergamt Stralsund hat in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld vom 25.10.2021 mitgeteilt, dass sich der Plangelungsbereich 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.“

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 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.“

6.6.2 Ver- und Entsorgung

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

6.7 Hinweise

6.7.1 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.

6.7.2 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld vom 05.10.2021 hin, „... dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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

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.“

6.7.3 Unter Bodenschutzbehörde

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

6.7.4 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in Ihlenfeld vom 03.02.2022 hin:

„Bei der Planung sind künftige Reparatur- bzw. Wartungsmaßnahmen an den Anlagen zu berücksichtigen. Im Bereich der Anlagen sollte ein Oberflächenschluss aus kleinformatigem, Wieder aufnehmbarem Material vorgesehen werden.

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

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

Neuenkirchen,

Der Bürgermeister

Siegel