

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich

VO-34-BO-25-717-3

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

1. Abwägungsbeschluss

2. Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 11.12.2025 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neuenkirchen (Vorberatung) Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i> Ö Ö

Sachverhalt

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.

Am 12.05.2025 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ gefasst. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ die Grundzüge der Planung des wirksamen Bebauungsplans (Bebauungsplan über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“) berührt und zum Inhalt die Nachverdichtung von Wohnbaustandorten begründet, findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a

BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, Anwendung. 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 ebenfalls abgesehen werden. Paragraf 4c BauGB ist auch nicht anzuwenden. Des Weiteren erfolgt die Aufstellung 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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt die betroffenen Grundstücke noch als gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht somit 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. Damit ist der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis 05.12.2025 öffentlich ausgelegen und war zeitgleich im Internet und auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern einsehbar. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht. In der Zeit vom 22.09.2025 bis 21.10.2025 erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihrer Zuständigkeit von der Planung berührt werden. Die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nunmehr untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Dazu wurde ein entsprechender Abwägungsvorschlag erarbeitet. Dieser wird hiermit der Gemeindevertretung zur abschließenden Beratung und Entscheidung vorgelegt. – **Abwägungsbeschluss**

Im Ergebnis der Abwägung wurde der endgültige Bebauungsplan erarbeitet, der hiermit der Gemeindevertretung ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt wird. – **Satzungsbeschluss**

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:

Abwägungsbeschluss:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle geprüft.
2. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die beteiligten Stellen von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Satzungsbeschluss:

4. Auf Grund des § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Die Begründung wird gebilligt.
6. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
7. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan noch der Nutzungsart gemischte Bauflächen zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ werden die Flächen neu als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

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

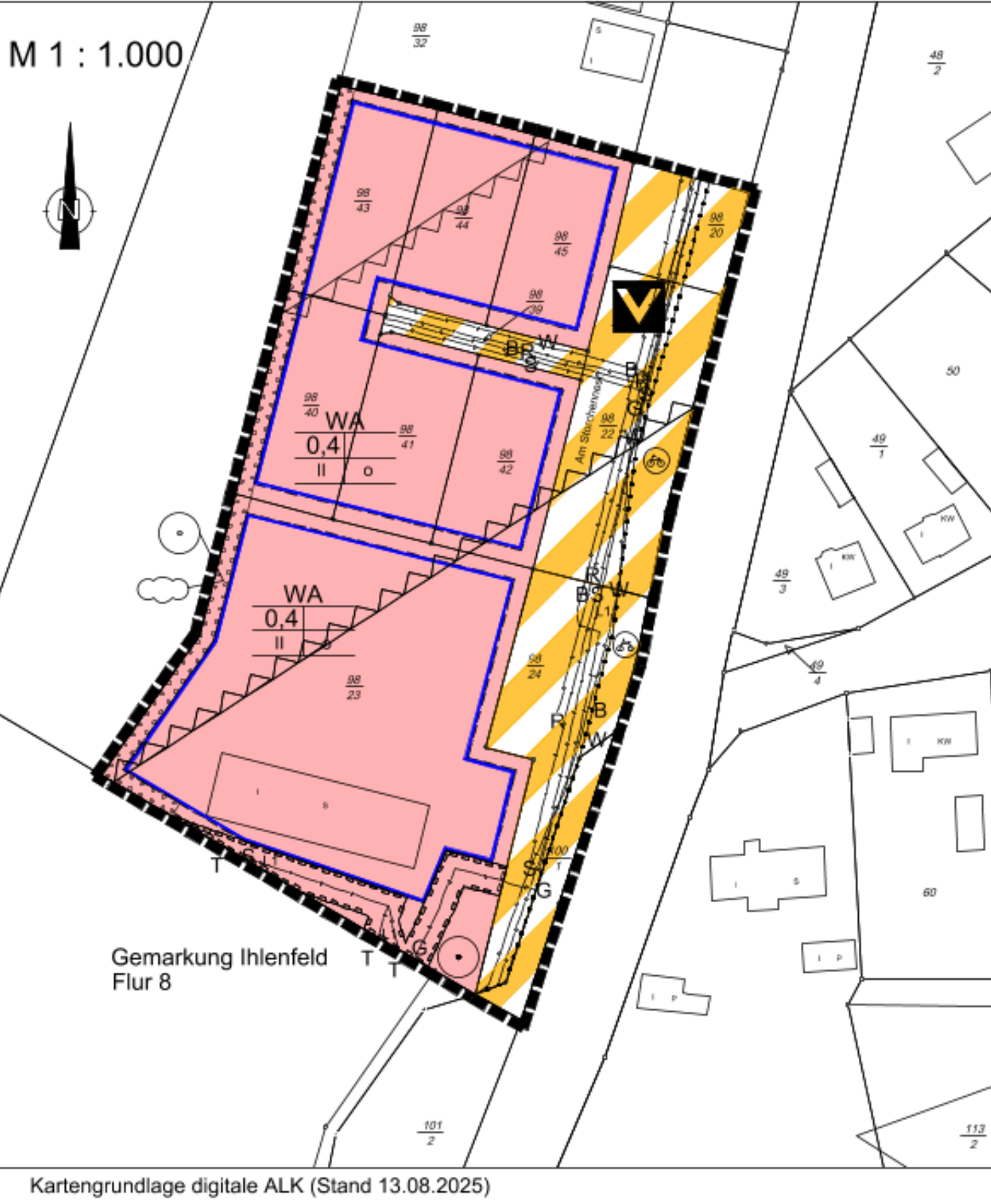
Anlage/n

1	2025-12-08 Satzung (öffentlich)
2	2025-12-08 Begründung (öffentlich)
3	2025-12-08 Berichtigung Flächennutzungsplan (öffentlich)

4	2025-12-08 Abwägungskatalog Entwurf August 2025_anonymisiert (öffentlich)
---	--

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

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



rotes Polygon zeigt Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1

0,4 II Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

2. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Radweg

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch 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

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

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets bzw. der Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Horizontaler Schutzkorridor zur Richtungstrasse 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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. 56), 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).

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 6 BauGB

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, das § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan „Storchennest“, der am 10.09.1998 als Satzung beschlossen wurde und am 05.09.2022 letztmalig geändert wurde, wie folgt geändert:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Storchennest“ in Ihlenfeld, festgesetzt durch Satzung vom 10.09.1998 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:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

3. Zisternenpflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Für den Süden des Plangebietsbereichs (Flurstück 98/23) gilt: Regenwasser von Dächern, Vögel-, Terrassen- und Balkonflächen muss in Zisternen gesammelt werden. Das Regenwasser soll zur Gartenbewässerung verbraucht werden. Das überschüssige Wasser nach Starkregenereignissen muss an die zentrale Regenentwässerung angeschlossen werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

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

Die gründerischen 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 - Ilex aquifolium Berberitze - Berberis thunbergii Büschelrose - Rosa multiflora Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes sind zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

C. Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Die Baugrundstücke 98/23, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44 und 98/45 der Flur 8 in der Gemarkung Ihlenfeld sind beim Landratsamt Mecklenburgische Seenplatte als altlastverdächtige Fläche aufgrund der früheren Bebauung mit Ställenanlagen entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz registriert. Auf den Vorhabenflächen haben sich von 1990 bis ca. 1996 Ställenanlagen befunden. Aufgrund dieser Vermutung werden die Flächen im Altlastenkataster des Landrates als altlastverdächtige Flächen i. S. d. § 2 Abs. 8 BBodSchG geführt. Dem Umweltamt liegen gegenwärtig keine aktuellen Informationen für diese Flächen vor. Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Ställenanlagen, in denen mit wasser- und/oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen. Die Bewertung eines Standortes ist im Zweifelsfall nur durch eine aktuelle Gefährdungsabschätzung möglich.

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

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

D. Hinweise

1. Bodendenkmale Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellereverweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gebeine, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umschreibungen, Steinsetzungen, Holzzer, 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. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 12.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest" gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 19.05.2025 auf der Internetseite des Amtes Nevenin und am 28.08.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Nevenin Info Nr. 06/2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 29.08.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) elektronisch mit E-Mail vom 16.09.2025 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 15.09.2025, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest" beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Abstimmung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest" mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 16.09.2025 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 16.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung wurden in der Zeit vom 16.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Nevenin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025, gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB, während der Dienstzeiten im Amt Nevenin ausgelegt. Der Entwurf war, gemäß § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB, ebenfalls in der Zeit vom 17.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.10.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Nevenin Info Nr. 10/2025, gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 18.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 auf der Internetseite des Amtes Nevenin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 17.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Neuenkirchen, den

Siegel

Bürgermeister

- 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

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

Neuenkirchen, den

Siegel

Bürgermeister

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

Neuenkirchen, den

Siegel

Bürgermeister

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

Neuenkirchen, den

Siegel

Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am in der Heimat- und Bürgerzeitung Nevenin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 241 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entschöden von Entschädigungsansprüchen (§ 414 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

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

Neuenkirchen, den

Siegel

Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen Stand: Satzung Dezember 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.....	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	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Planinhalt.....	10
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.2	Verkehrsflächen.....	10
6.3	Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.....	11
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.6	Kennzeichnungen	11
6.6.1	Altlast	11
6.6.2	Bergbauberechtigung	12
6.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	12
6.7.1	Richtfunktrasse.....	12
6.8	Hinweise	13
6.8.1	Bodendenkmale.....	13

2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld

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

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

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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.

Landesplanerische Stellungnahme

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

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 15.09.2025 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ beschlossen und die Begründung gebilligt; und zur

Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von durch die Planung berührt werden kann, wurden mit E-Mail vom 16.09.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 12.11.2025 gingen 20 Behördenstellungnahmen ein; von der Stadt Neubrandenburg kamen Bedenken und Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Es wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 Zisternenpflicht hinzugefügt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

Bis zum 05.12.2025 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

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

3.2 Bebauung und Nutzung

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

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

3.3 Erschließung

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

3.4 Natur und Umwelt

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

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

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

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

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

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

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

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

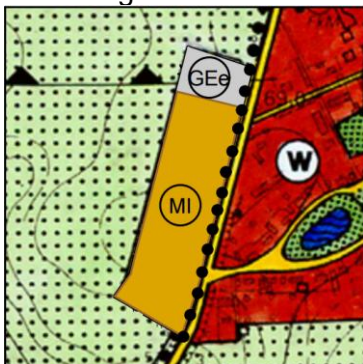
In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung Mecklenburgische Seenplatte vom 29.09.2025 wird bestätigt, dass die gemeindliche Planung die Ziele der Raumordnung beachtet.

4.3 Flächennutzungsplan

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

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

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan vom August 2022



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 2. Änderung erfolgt über die Kreisstraße MSE 73, die den Plangeltungsbereich im Osten tangiert, und dann weiter über die örtliche Straße Am Storchennest. Westlich der Kreisstraße innerhalb des

Plangeltungsbereichs befindet sich ein separater Radweg. Dieser wurde als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Anschluss daran wurde verkehrsberuhigter Bereich ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da dieser Bereich ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, ist eine Straßenraumbreite von 6 m ausreichend. Da die Befahrung der neu geplanten Mischverkehrsfläche (Stich im Westen) durch Müllentsorgungsfahrzeuge nicht möglich ist, müssen die Müllbehälter für die Entleerung an die Straßen Am Storchennest gefahren werden. Die Feuerwehrezufahrt ist durch die Stichstraße gewährleistet.

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

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

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Hecken und Baumpflanzungen wurden bisher nicht vollständig umgesetzt. Auch in der 2. Änderung des Bebauungsplans werden am Rand zum Landschaftsraum Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Die Breite der Anpflanzung wird mit 3 m festgesetzt.

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Altlast

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

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

„Auf den Vorhabenflächen haben sich von 1960 bis ca. 1996 Stallanlagen befunden. Aufgrund dieser Vornutzung werden die Flächen im Altlastenkataster des Landkreises als

altlastverdächtige Flächen i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Dem Umweltamt liegen gegenwärtig keine aktuellen Informationen für diese Flächen vor.

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

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

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

6.6.2 Bergbauberechtigung

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

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

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Richtfunktrasse

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

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

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

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

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

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

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem 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 Baumschutz

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

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

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

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

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

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

6.8.3 Kampfmittelbelastung

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

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

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 möglich Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

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

6.8.4 Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde

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

6.8.5 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Vorgaben der TAB sind einzuhalten:

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

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

... Begründung:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen der Erschließung von Wohngrundstücken im Gewerbegebiet Storchennest 1. Änderung in der Gemeinde Neuenkirchen Ortsteil Ihlenfeld wird in den verrohrten Vorfluter L109/K (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet. Die Erlaubnis 662-NW-71108-23-2023 ist bis 30. Juni 2027 befristet, da bis dahin die Klärung der Vorflut für das gesamte Gewerbegebiet Storchennest durchzuführen ist. Die Erlaubnis ist dann entsprechend zu erneuern oder um ein weiteres Zeitfenster bis zur Realisierung zu verlängern. Die Vorgaben des bestehenden Entwässerungskonzept für die Ortslage Ihlenfeld sind dabei in Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer (hier: L109/K) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde

unter Beachtung der DWA-A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Storchennest vom 27.10.2025 zum Thema Erdwärme auf folgendes hin: *„Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich). Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.*

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Allgemeine Hinweise

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

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

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

6.8.6 Deutsche Telekom

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

6.8.7 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

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

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

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

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

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

6.8.8 Abwehrender Brandschutz

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

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

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

6.8.9 Untere Verkehrsbehörde

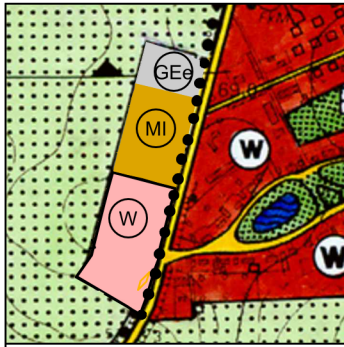
Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ vom 27.10.2022 hin: *„Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.“*

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.

Neuenkirchen,

Der Bürgermeister

Siegel



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

Planzeichenerklärung

1. Darstellungen



Wohnbaufläche i. V. m. 2. Änderung



Mischgebiet i.V. m. 1. Änderung



eingeschränktes Gewerbegebiet i.V. m. 1. Änderung

Projekt:

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Neuenkirchen**

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen
über Amt Neverin, Dorfstraße 36
17309 Neverin

Plan:

Stand Dezember 2025

Gemeinde Neuenkirchen

2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN
nach § 2 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Gemeindevertretung vom

Aufgestellt:
Neverin/Neubrandenburg, den 07.12.2025

Amt Neverin					
Fachbereich Bau und Ordnung	Dorfstraße 36	17039 Neverin	Tel.: 039608-251 22	Fax: 039608-251 26	m.siegler@amtne- verin.de
In Zusammenarbeit mit					
Planungsbüro Trautmann	August-Bebel-Straße 20a	15344 Strausberg	Tel.: 0395-5824051	info@planungsbuero- trautmann.de	http://planungsbuero- trautmann.de

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 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.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	27.10.2025	Fristverlängerung bis 04.11.2025
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS	27.10.2025	Fristverlängerung bis 31.10.2025
3.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	12.11.2025	
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	07.10.2025	keine Stellungnahme
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH	24.09.2025	
6.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	17.09.2025	
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.10.2025	
8.	Straßenbauamt Neustrelitz	18.09.2025	
9.	Bergamt Stralsund	29.09.2025	
10.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V		x
11.	Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg	14.10.2025	
12.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt	24.09.2025	
13.	Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V		x
14.	Landesforst M-V	02.10.2025	
15.	Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“	02.10.2025	
16.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern		x
17.	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	29.10.2025	Fristverlängerung bis 31.10.2025
18.	Flughafen Neubrandenburg Trollenhagen GmbH		x
19.	BVVG Bodenverwaltungs- und -verwertungs GmbH		x
20.	Deutscher Wetterdienst	08.10.2025	
21.	Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Stargard		x
22.	Katholisches Pfarramt		x
23.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V		x
24.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		x
25.	GDMcom GmbH	24.09.2025	
26.	GASCADE Gastransporte GmbH	24.09.2025	

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
27.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH	14.10.2025	
28.	Telefonica o2		x
29.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V		x
30.	Ministerium für Wissenschaften, Kultur, Bundes- und Europaangelegenheiten M-V		x
31.	Hochschule Neubrandenburg		x
32.	Nationalparkamt Müritz		x
33.	Mecklenburg-Vorpommernsche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG)		x
34.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern		x
35.	50Hertz Transmission GmbH	22.09.2025	
36.	Polizeipräsidium Neubrandenburg	25.09.2025	
37.	E.DIS Netz GmbH	17.09.2025	
	Amt für Raumordnung und Landesplanung MS	29.09.2025	

Nachbargemeinden:			
1.	Stadt Neubrandenburg	07.10.2025	
2.	Gemeinde Trollenhagen		
3.	Gemeinde Neverin		
4.	Gemeinde Staven		
5.	Gemeinde Datzetal	16.10.2025	keine Bedenken
6.	Stadt Friedland	09.10.2025	nicht berührt
7.	Gemeinde Sponholz		

Während der öffentlichen Auslegung vom 03.11.2025 bis zum 05.12.2025 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.		
1.		
2.		

per E-Mail an

4

Mit der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 29. September 2025 liegt dem Landkreis bereits vor. Danach entspricht die o. g. Änderungsplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (*Entwicklungsgebot*).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für das o. g. Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet ausgewiesen, so dass aktuell die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes hieraus nicht 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**.

II. Anmerkungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung der Gemeinde Neuenkirchen folgende Stellungnahme abgegeben.

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, unter anderem Allee-Ersatzpflanzungen zwischen der Straße Am Storchennest und dem einher verlaufenden Radweg.

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

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

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass die gemeindliche Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Dem wird gefolgt.

Die fachtechnischen Hinweise zum Baumschutz sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch die Vorhabenträger und deren Beauftragte zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.

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.

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden von dem Vorhaben nicht berührt.

2. Seitens der unteren Wasserbehörde ergeht folgende Stellungnahme.

Niederschlagswasser

Für die 1. Änderung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung mit Az.: 662-NW-71108-23-2023 vom 23. Mai 2025 befristet bis 30. Juni 2027 erteilt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der 2. Änderung ist ebenfalls in Abstimmung mit der TAB mbH bzw. Neu-Wab GmbH zentral erfolgen.

Die Vorgaben der TAB sind einzuhalten:

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

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

Der Punkt 6.6.2 'Ver- und Entsorgung' der Begründung enthält auch Aussagen zum Baumschutz, dies ist an der Stelle irritierend. Dieser Widerspruch ist auszuräumen.

Begründung:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen der Erschließung von Wohngrundstücken im Gewerbegebiet Storchennest 1. Änderung in der Gemeinde Neuenkirchen Ortsteil Ihlenfeld wird in den verrohrten Vorfluter L109/K (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet. Die Erlaubnis 662-NW-71108-23-2023 ist bis 30. Juni 2027 befristet, da bis dahin die Klärung der Vorflut für das gesamte Gewerbegebiet Storchennest durchzuführen ist. Die Erlaubnis ist dann entsprechend zu erneuern oder um ein weiteres Zeitfenster bis zur Realisierung zu verlängern. Die Vorgaben des bestehenden Entwässerungskonzept für die Ortslage Ihlenfeld sind dabei in Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

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

Trinkwasservers- und Abwasserentsorgung

Das Vorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde/ Stadt vorzunehmen.

Kenntnisnahme.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Für das Flurstück 98/23 wird eine Zisternenpflicht festgesetzt.

Dem wird gefolgt und in der Begründung berichtigt.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Kenntnisnahme.

Erdwärme

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Allgemeine Hinweise

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Eventuell vorhandene Drainagesysteme auf den Flächen sind beim jeweiligen Flächeneigentümer zu erfragen. Diese sind zu sichern und gegebenenfalls umzuschließen.

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

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

3. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht werden folgende Anmerkungen gemacht.

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

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen. Die Bewertung eines Standortes ist im Zweifelsfall nur durch eine aktuelle Gefährdungsabschätzung möglich. Diese sind ggf. mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (STALU MS) als zuständige Altlastensanierungsbehörde abzustimmen.

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

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. 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.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Herstellung von Stell-, Parkflächen oder Gehwegen die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten sind.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten.

4. Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, dass sich das o. g. Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem **Kampfmittelbelasteten Gebiet** befindet. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Aus Sicht des **abwehrenden Brandschutzes** wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisteme, Löschbrunnen etc.) möglich. Weiterhin sind die erforderliche Feuerwehr-Flächen auf den antragsgegenständlichen Flurstücken unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten. Aussagen hierzu, wie der abwehrende Brandschutz im o. g. Plangebiet erfolgen soll, sind in die Begründung mit aufzunehmen.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Dies wird auf der Ebene der Bauantragsplanung abgearbeitet.

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

5. Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.

6. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Planänderung der Gemeinde Neuenkirchen.



Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

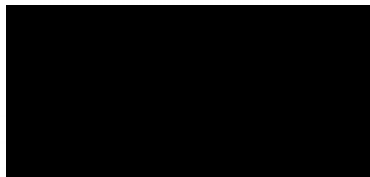
Kenntnisnahme.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin



Neubrandenburg, 27.10.2025

2. Änderung des Bebauungsplanes "Storchennest" der Gemeinde Neuenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Naturschutz, Wasser und Boden

Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen

Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen sind die nachfolgenden **Auflagen** für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich:

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

Begründung

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befindet sich die Altlast „Stallanlagen“ (AS Z 71 0104). Es handelt sich wahrscheinlich um eine ehemalige LPG-Anlage, welche standorttypische Kontaminationen aufweisen kann. Dem StALU MS liegen keine Unterlagen zu dieser Fläche vor.

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO-M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und als Kennzeichnung in die Planung eingestellt.

Begründung:

Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte formulierten Auflagen werden als fachliche Hinweise gewertet. Eine rechtliche Bindungswirkung (wie scheinbar durch Fettdruck-Hervorhebung und Unterstreichung dargestellt) im Sinne einer verbindlichen Anordnung besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht. Die fachlichen Hinweise werden somit zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung in den Bebauungsplan erfolgt als Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB, da die Belange des Altlasten- und Bodenschutzes nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, sondern fachgesetzlich im Rahmen des Bodenschutzes geregelt sind. Die Auflagen sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Es ist somit nicht bekannt, wann oder wie der Abriss der Gebäude durchgeführt wurde und ob eine ausreichende Gefährdungsabschätzung oder Sanierung der Flächen vorgenommen wurde. Es existieren auch beim Landkreis MSE keine Unterlagen zu dieser Altlast. Über eine Sanierungs- bzw. Sicherungserfolgskontrolle ist dem StALU MS gemäß Aktenlage nichts bekannt.

Das StALU MS weist darauf hin, dass es im Bereich des Bebauungsplanes insbesondere auf den Flurstücken der ehemaligen Stallanlagen, zur Erschließung von Kontaminationsbereichen im Rahmen der Bautätigkeiten kommen kann. Folgende Schadstoffgruppen wären standorttypisch, MKW, PAK, BTEX, DDT, Asbest und Schwermetalle wie Chrom, Kupfer, Nickel, Zink, Arsen und Blei. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen ist es sinnvoll die Bereiche nach relevanten Parameter gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu untersuchen.

Sollte eine Sanierung bereits teilweise bzw. vollständig durchgeführt worden sein, sind dem StALU MS sämtliche Unterlagen und Nachweise umgehend nachzureichen. Es behält sich das Recht vor diese Unterlagen zu überprüfen und gegebenenfalls weitere erforderliche Schritte in die Wege zu leiten.

Das StALU MS ist bei Sanierungsvorhaben als zuständige Behörde rechtzeitig einzubinden.

Als Ansprechpartner für Bodenschutz und Altlasten sind vom StALU MS Frau Stefanie Pütz (Telefonnummer: 0385 / 588 69 420) und Herr Torben Brüning (Telefonnummer 0385 / 588 69 423) zu nennen.

2. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Klimaschutz

Bauleitplanung und insbesondere die mit ihr einhergehende Flächenversiegelung sowie Generierung von zusätzlichem Individualverkehr ist klimarelevant (vgl. Groß, Klimaschutz als Kommunale Pflicht, NordÖR 2022, 557). § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist daher in das Planungsermessen der Gemeinde einzustellen, wobei zunächst die konkreten (auch mikroklimatischen – insb. höhere Umgebungstemperaturen durch Versiegelung) und sodann – überschlägig – die globalen Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind. § 1a Abs. 5 BauGB erfordert daher im Rahmen der Bauleitplanung, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen ist. Dies erfordert zwingend eine dezidierte Auseinandersetzung und Dokumentation des eigentlichen Abwägungsvorgangs.

Dem Entwurf der 2. Änderung des B-Planes „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen lassen sich zu Fragen der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima jedoch keinerlei Aussagen entnehmen, obgleich sich die klimaschädlichen Folgen durch Zunahme des Individualverkehrs im Rahmen der Errichtung von zusätzlichen drei Wohnhäusern sowie die damit einhergehende Flächenversiegelung offenkundig aufdrängen.

Der Bebauungsplan wäre demnach in Ermangelung der Ermittlung konkreter klimaschädlicher Folgen und einer ausgebliebenen entsprechenden Abwägung nicht genehmigungsfähig (vollständiger Abwägungsausfall). Zur Vermeidung der Rechtswidrigkeit der Planung sollte eine entsprechende Abwägung nachgeholt werden (vgl. Schlacke, „Klimaschutzrecht im Mehrebenensystem“, NVwZ 2022, 905).

Es ist ein Änderungsverfahren des B-Planes und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung erfolgt ohne Umweltbericht. Diesbezüglich sind Voruntersuchungen bezüglich des Klimas nicht erforderlich.

3

Gleiches gilt für die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu beantwortenden Fragen der Anpassung an den Klimawandel nach § 8 Klimaanpassungsgesetz (KAnG).

Andere Belange in der Zuständigkeit des StALU MS sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.

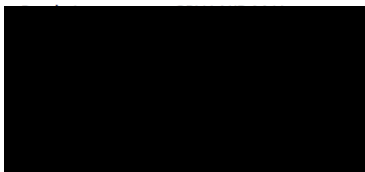
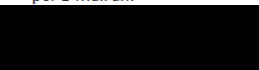
**Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

per E-Mail an:



2te Ä Bebauungsplan 'Storchennest', Gde Neuenkirchen, Formelle Beteiligung

Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 17.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Stellungnahme der Landesarchäologie

Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen keine Bedenken oder Einwände.

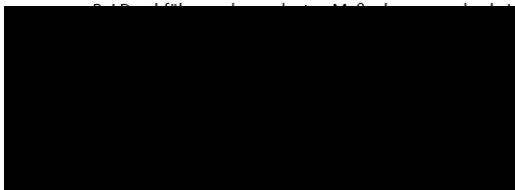
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

Stellungnahme der Landesdenkmalpflege M-V

Der Bebauungsplan (B-Plan) des Amtes Neuenkirchen berührt die Belange der Baudenkmalpflege berührt.



Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Zentrale Dienste

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchiv

Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie

Schloß Willgrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass die Landesarchäologie keine Bedenken gegen die gemeindlich Planung hat.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Rowaer Forst 1,
17094 Burg Stargard

Amt Neverin
Dorfstraße 36

17039 Neverin



24.09.2025 | Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen I Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1

Vorgangsnummer: 2604-2025

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Guten Tag,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen den Inhalt des o. a. Satzungsentwurfs haben wir keine Einwände.

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 40 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T_NL_Ost_PTI_23_Betrieb_1@telekom.de

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 149, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Robert Hauber (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Deutschen Telekom Technik GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH unter Hinweisen keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinie befinden. Nach dem anliegenden Lageplan befinden sich diese mit Ausnahme von Hausanschlussleitungen im Bereich der öffentlichen Straßen. Die allgemeinen Hinweise werden in die Begründung eingestellt.

Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtendem Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich an die o.g. Kontaktmöglichkeiten angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Anlagen

1 Übersichtsplan

1 Kabelschutzanweisung

1 Infolyer für Tiefbaufirmen

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

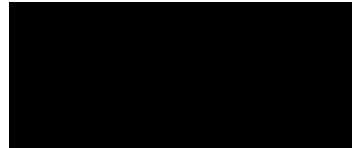
Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



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

Amt Neverin

Dorfstraße 36
DE-17039 Neverin



Schwerin, den 17.09.2025

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

hier: B-Plan Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der
Gemeinde Neuenkirchen I Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2
BauGB und

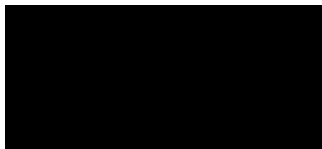
Ihr Zeichen: 17.9.2025

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 Grundlagentetze 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.



Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

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

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
DE79 1300 0000 0013 001561
IBAN:
BIC:
MARKDEF1130

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
Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.

Der Landkreis war am Verfahren beteiligt.



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

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Nur per E-Mail:

Aktenzeichen
45-60-00 /
I-1484-25-BBP

E-Mail
beludbwtoeb@bundeswehr.org

Datum:
29.10.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Bezug: Ihr Schreiben vom 16.09.2025 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 16.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben
seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



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 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink)
bereitzustellen. 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.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführ-
ungen und Hinweise des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umwelt-
schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** werden im Rah-
men der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

011205 24.SEP 25

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · Hertelstraße 8 · 17235 Neustrelitz

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36

17039 Neverin

24. SEP. 2025

Neustrelitz, 18.09.2025

Tgb.-Nr. 1603/2025

Entwurf 2. Änderung Bebauungsplan „Storchennest“ Ihlenfeld der Gemeinde Neverin
Ihr Schreiben vom 16. September 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die mit o.g. Schreiben vorgelegten Unterlagen habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Geplant ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Ihlenfeld, ca. 3 km nördlich der Bundesstraße B 197 Abschnitt 745.

Verkehrstechnisch erschlossen wird der Geltungsbereich über die gemeindliche Straße „Am Storchennest“, die an die Kreisstraße MSE 73 westlich bzw. linksseitig anschließt.

Insofern bestehen keine Bedenken seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz zu dem Entwurf der 2. Änderung zu dem Bebauungsplan „Storchennest“ Ihlenfeld der Gemeinde Neverin mit dem Stand August 2025.

Mit freundlichen Grüßen,

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon 0385 588 83010
Telefax 0385 588 83190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

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



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 - 18439 Stralsund
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

02. OKT. 2025
Zur Kenntnis

011334020CT 5

Az. 512/13071/793-2025

Ihr Zeichen / vom
16.09.2025

Mein Zeichen / vom

Telefon
0385/58889031

Datum
29.09.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

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

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG., Demminer Straße 69 in 17034 Neubrandenburg.

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.

Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag



Allgemeine Datenschutzhinweise: 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 DSGVO-MV). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 0385 / 588 890 00

Fax: 0385 / 588 890 42

E-Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

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

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass der Plangelungsbereich der gemeindlichen Planung innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“ liegt.

Als privates Wirtschaftsunternehmen wird die NEUWOBA im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.



IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

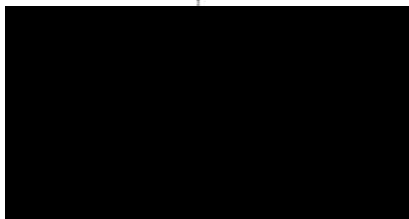
011589 20.OCT 25

Amt Neverin
23. OKT. 2025

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin

Dorfstraße 36
17039 Neverin



14. Oktober 2025

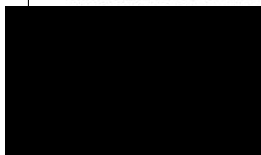
**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde
Neuenkirchen
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Siegler,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 16. September 2025, mit der Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung bitten.

Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen oder Bedenken zum vorliegenden Entwurfsstand.

Mit freundlichen Grüßen



Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de



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.

Gesendet: 24.09.2025 13:33

Betreff: [Extern]AW: Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen | Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

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

hier: Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Siegler,

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, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.

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.



Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg
Neustrelitzer Straße 121 | 17033 Neubrandenburg
Telefon +49 385 588 87813 | Telefax +49 385 588 87901

*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.



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 3 · 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Neubrandenburg, 02.10.2025

2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen

hier: Stellungnahme der Forstbehörde

Ihr Zeichen:	ohne		
Lage:	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
	Ihlenfeld	8	98/20; 98/22; 98/23; 98/24; 98/39; 98/40; 98/41; 98/42; 98/43; 98/44; 98/45; 100/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 16.09.2025 beteiligten Sie das Forstamt Neubrandenburg als zuständige untere Forstbehörde zu o. g. Vorhaben.

Hierzu nehme ich für den Geltungsbereich des LWaldG¹ wie folgt Stellung:

Forstliche Belange werden durch dieses Vorhaben nicht berührt.

Begründung:

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

¹ Landeswaldgesetz M-V (Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern - **LWaldG** M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

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

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Abwägungsvorschlag:

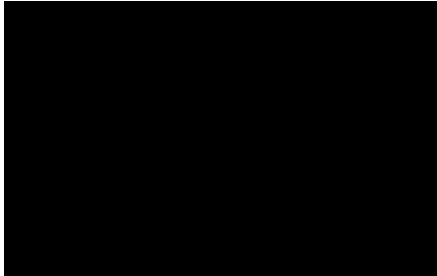
Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Landesforst** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist nach § 1 der WAbstVO² in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Satz 1 des LWaldG M-V ein Abstand von 30 Metern (Waldabstand) von einer baulichen Anlage bis zur Waldgrenze einzuhalten. Dieser wird in Fällen des § 2, Absatz 1 Satz 1 des LWaldG M-V von der Traufkante gebildet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ liegt nicht im o. g. Waldabstand.



² Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - **WAbstVO** M-V) vom 01. Februar 2025 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2-30, GVOBl. M-V Nr. 4 2025, S. 55)

WASSER - UND BODENVERBAND "Obere Havel / Obere Tollense"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Ihlenfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

per Mail: m.siegler@amtneverin.de

Amt Neverin

Dorfstraße 36
17039 Neverin



Aktenzeichen:
NevIhlenfeldStorchennest2ÄnderungBPlan02102025

- 1. Bezug:** Ihre E-Mail vom 16.09.2025
- 2. Betrifft:** Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" der Gemeinde Neuenkirchen I Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2
- 3. Art der Maßnahme:** Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- 4. Arbeitsunterlagen:** Ihre E-Mail vom 16.09.2025, Lagepläne

Spezielle Angaben:

Sehr geehrter Herr Siegler,

in dem angezeigten Geltungsbereich in der Ortslage Ihlenfeld - Storchennest, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gewässer, die in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes liegen.

Da keine weiteren Gewässer 2. Ordnung oder wasserwirtschaftlichen Anlagen, die in unserer Unterhaltungslast liegen, von Ihrem Bauvorhaben betroffen sind, gibt es unsererseits keine Einwände.

Bei Problemen, Rückfragen oder für Einweisungen vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0160 – 96935191 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Hoff.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung. Zur Vervollständigung unserer Unterlagen bitten wir um Übersendung der Lesebestätigung für dieses Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:
lt. Text

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und somit ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

Wir versichern einen sorgsamen Umgang mit Ihren Daten und benötigen diese lediglich, um sie im Zusammenhang mit anderen Medien darzustellen und ggf. notwendige Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu erkennen.

WBV "Obere Havel/Obere Tollense"
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -
Ihlenfelder Straße 119
17034 Neubrandenburg

Verbandsvorsteher: Hartmut Lehmann
Geschäftsführer: Toni Hauck
Telefon: 03 95 / 455 044 0
Fax: 03 95 / 455 044 10
Mail: wbv-nb@wbv-mv.de

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG
Kto-Nr.: 102 000 4568 / BLZ: 120 300 00
IBAN: DE72 1203 0000 1020 0045 68
SWIFT BIC: BYLADEM1001

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
z. Hd. Herrn Siegler
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung
Sprecher
Ingo Meyer
Reinhold Hülts

Aufsichtsrat
Vorsitzender
Heinrich Nostheide

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

Amtgericht
Neubrandenburg
HRB-1154

USt-IdNr.
DE137270540

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht
16.09.2025

Datum

29. Oktober 2025

Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1535/25

Sehr geehrter Herr Siegler,

die uns mit Schreiben vom 16.09.2025 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 (neu-medianet) und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab).

Alle Medien - Allgemein

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die tab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Es erfolgt die Erhebung von Baukostenzuschüssen. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw/tab/neu-medianet ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungs- und Lieferzeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/tab/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/tab/neu-medianet zu sichern.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellung des **Neubrandenburger Stadtwerke GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt die allgemeinen Hinweise zur Kenntnis.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 29. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1535/25

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß den Merkblättern FGSV 939, DVGW GW 125 und DWA-M 162 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Alle Medien – Parzellierungskonzept

Wir gehen davon aus, dass mehrere Wohngrundstücke mit Eigenheimbebauung entstehen sollen. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass jedes Grundstück an eine öffentliche oder zukünftige private Verkehrsfläche angrenzt, über welche auch die medientechnische Erschließung zu erfolgen hat. Sofern infolge der geplanten Parzellierung weitere Verkehrsflächen entstehen, sind diese bauleitplanerisch festzusetzen. Eine uneingeschränkte und zeitlich unbegrenzte Betriebsführung unserer Anlagen ist zwingend zu gewährleisten. Für sogenannte „Hinterliegergrundstücke“ ist die medientechnische Erschließung nicht gegeben. Wir bitten um Übergabe des Parzellierungskonzeptes.

Alle Medien – Anmerkungen zur Begründung

Seite/Pkt.	Text Begründung	Korrektur/Anmerkung
7/3.3	Darüber hinaus verlaufen über das private Grundstück 98/23 eine weitere Schmutzwasserleitung sowie eine Telefonleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, ...	Darüber hinaus verlaufen über das private Grundstück 98/23 eine weitere Schmutzwasserleitung sowie eine Telefonleitung der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH, ...
10/6.3	Darüber hinaus werden auf den privaten Grundstücken Leitungsrechte für die Neubrandenburger Stadtwerke sowie für die Telekom festgesetzt.	Darüber hinaus werden auf den privaten Grundstücken Leitungsrechte für die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH, die neu-medianet GmbH sowie für die Telekom festgesetzt.
13/6.7.4	Verweis auf Stellungnahme vom 03.02.2022	Welche Stellungnahme ist damit gemeint?

Alle Medien - Leitungsrechte

Innerhalb der eingetragenen Baugrenzen der 2. Änderung des B-Plans befinden sich nur im südlichen Bereich in der Straße „Am Storchennest 1“ (FS 98/23) Hausanschlussleitungen der Medien Wasser und Abwasser. Die Flächenkennzeichnungen für „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ sind im südlichen Bereich korrekt dargestellt. Im östlichen Bereich fehlen diese teilweise.

Im östlichen Bereich in den gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind die Flächenkennzeichnungen für „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ an die neu verlegten Medien entsprechend anzupassen/zu erweitern (siehe Abb. 1).

Kenntnisnahme.

Die Parzellierung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern obliegt der privatrechtlichen Grundstücksorganisation bzw. der objektbezogenen Planung des Grundstückseigentümers. Im Rahmen der Bauleitplanung werden keine verbindlichen Aussagen zur späteren Grundstücksaufteilung getroffen. Maßgeblich ist vielmehr die Regelung der städtebaulichen Ordnung, eben durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die Im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen legen damit lediglich den Bereich fest, innerhalb dessen bauliche Anlagen zulässig sind. Eine Beurteilung der späteren Parzellierung oder der technischen Erschließung einzelner Parzellen erfolgt auf dieser Planungsebene nicht. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Festsetzungen der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest".

In öffentlichen Verkehrsbereichen sind keine Geh- Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Leitungen sind hier regelmäßig zulässig.

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
 vom 29. Oktober 2025
 an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
 Betreff 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen
 Unser Auftrag Nr.: 1535/25

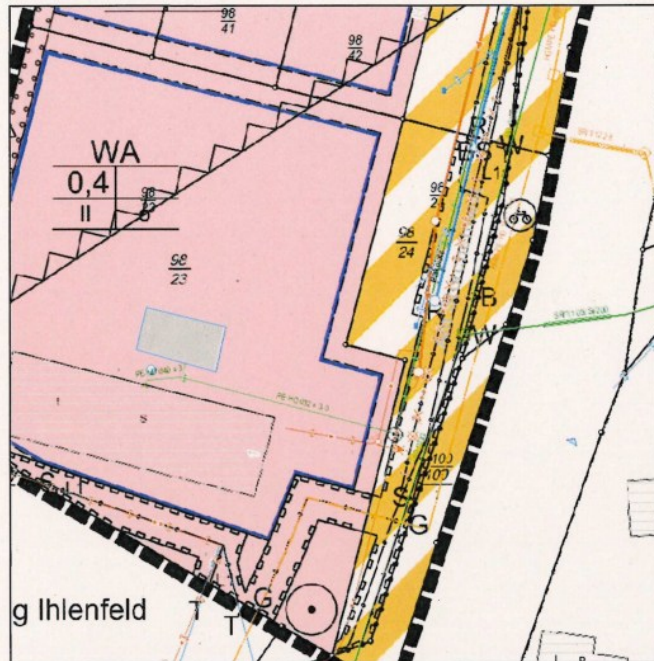


Abb. 1: fehlende bzw. unzureichende Flächenkennzeichnung für „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“

Für die Stichstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Sicherung der Leitungsrechte für die neu verlegten Medien Abwasser und Wasser bereits in Bearbeitung (siehe Abb. 2).

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw
vom 29. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1535/25

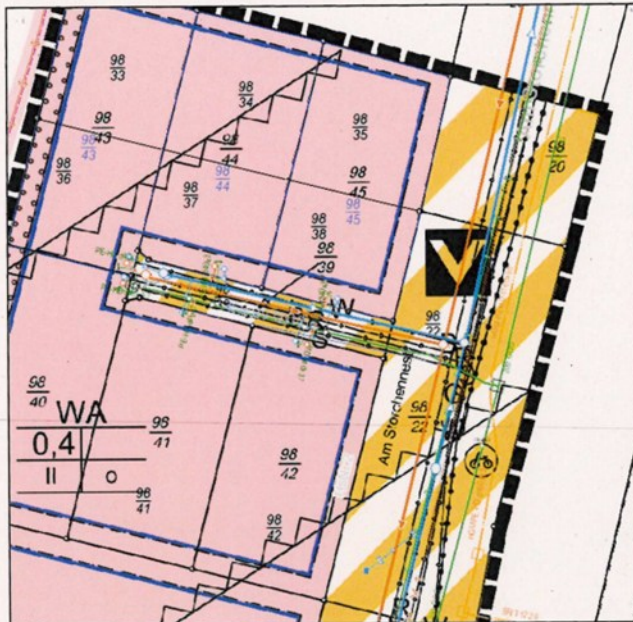


Abb. 2: Sicherung Leitungsrechte für Medien in Stichstraße in Bearbeitung

Stromversorgung

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

Straßenbeleuchtung

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

Gasversorgung

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine Gashochdruckleitung da 160 PE von neu.sw.

Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer in Betrieb befindlichen Anlagen erfolgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Die Straßenkappen und die Gestänge der Armaturen sind bei Veränderung der Oberflächen anzugleichen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind gemäß DVGW-Regelwerk G 472 einzuhalten.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Eine Überbauung der Gasleitung ist durch das festgesetzte Leitungsrecht ausgeschlossen.

Seite 5 zum Schreiben von neu.sw
vom 29. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1535/25

Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-Netzweiterungen tätigen.

Wasserversorgung

Grundsätzlich behält die Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 1192/22 vom 23.06.2022 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 die Trinkwasserzubringerleitung Neubrandenburg – Ihlenfeld – Neverin DN 200 GGG, welche für die Trinkwasserversorgung der Gemeinden Neverin und Neuenkirchen von höchster Priorität ist. Nach aktuellem Kenntnisstand verläuft im Grünstreifen westlich des Radweges eine Trinkwasserversorgungsleitung da 63 x 5,8 PE, welche in unseren Bestandsunterlagen als lageunsicher dokumentiert ist. Weiterhin ist im Zuge der Erschließung der Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes, im Bereich der im B-Plan ausgewiesenen Erschließungsstraße, eine Trinkwasserversorgungsleitung da 63 x 5,8 PE verlegt worden. Die Trinkwasserhausanschlüsse, jeweils in da 40 x 3,7 PE wurden durch das Anschlusswesen von neu.sw bereits bis zur Grundstücksgrenze vorgestreckt. Derzeit verfügt das Gebäude des Malerbetriebes in Am Storchennest 1 über einen Trinkwasserhausanschluss da 32/da 40 PE, dessen Verlauf als lageungenau in unseren Bestandsunterlagen dokumentiert ist. Nicht mehr genutzte Hausanschlüsse sind rechtzeitig vor dem Abriss bei neu.sw/Netzkundenservice abzumelden.

Für die Erschließung des Standortes wird, in Abhängigkeit des noch nicht vorliegenden Parzellierungskonzeptes, eine Netzerweiterung erforderlich. Auf der Grundlage der durch den Erschließungsträger zu liefernden Bedarfswerte prüft neu.sw die Machbarkeit, u. a. im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, verfügbare Netzkapazitäten und Trassenkorridore sowie eine kontinuierliche Wasserentnahme. neu.sw entscheidet in diesem Zuge auch über die Errichtung von Wasserzählerschächten an der Grundstücksgrenze. Bei der B-Plan-Änderung ist darauf zu achten, dass keine „Hinterliegergrundstücke“ entstehen, d. h. es ist zu prüfen, ob weitere Verkehrsflächen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsanlagen festzusetzen sind.

Die Kennzeichnung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Erschließungsstraße (W – R – S – B) ist gemäß dem aktuellen Leistungsbestand vorzunehmen.

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in dem Geltungsbereich des B-Planes nicht. Auf Höhe Schlossstraße 112 in Ihlenfeld befindet sich ein Hydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 25 m³/h.

Abwasserentsorgung

Im Planungsbereich befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab). Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) ist Betriebsführer dieser Anlagen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Der Hinweis wird in die Begründung eingestellt.

Die Parzellierung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern obliegt der privatrechtlichen Grundstücksorganisation bzw. der objektbezogenen Planung des Grundstückseigentümers. Im Rahmen der Bauleitplanung werden keine verbindlichen Aussagen zur späteren Grundstücksaufteilung getroffen. Maßgeblich ist vielmehr die Regelung der städtebaulichen Ordnung, eben durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen legen damit lediglich den Bereich fest, innerhalb dessen bauliche Anlagen zulässig sind. Eine Beurteilung der späteren Parzellierung oder der technischen Erschließung einzelner Parzellen erfolgt auf dieser Planungsebene nicht. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Festsetzungen der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Storchennest". Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Seite 6 zum Schreiben von neu.sw
vom 29. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1535/25

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist äußerlich über das Pumpwerk PW04 erschlossen. Für die Innere Erschließung sind je Grundstück die Entwässerungsanträge an die tab zu stellen (auch für bereits angeschlossene Grundstücke). Das Schmutzwasserpumpwerk ist als abwassertechnische Anlage im B-Plan zu kennzeichnen.

Regenwasser

Die Regenwasserableitung in dem Gebiet erfolgt über einen bestehenden Kanal in das verrohrte Gewässer nördlich des Gebietes. Die Einleitgenehmigung ist vorhanden und bis 2027 befristet. Bei der Erschließung weiterer versiegelter Flächen in dem Gebiet muss das Wasserrecht erneut eingeholt werden. Hydraulisch ist das vorhandene Kanalnetz bereits überlastet. Bei der Erweiterung der zu bebauenden Flächen ist eine Abflussbegrenzung des Regenwassers in das Kanalnetz zu berücksichtigen (z. B. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück). Aufgrund der ungünstigen Baugrundverhältnisse ist eine Anschlussmöglichkeit des Notüberlaufes der privaten Rückhalteinrichtungen an das öffentliche Netz nur begrenzt möglich. Das Grundstück 98/23 ist nicht an die öffentliche Anlage angeschlossen. Für jeden Anschluss (Grundstück) ist ein Entwässerungsantrag an die tab zu stellen.

Fernwärmeverteilung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich keine öffentlichen Anlagen der Fernwärmeversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

neu-medianet

Angrenzend an den Planungsbereich, entlang des Radweges Neverin-Ihlenfeld, befinden sich Leitungen von neu-medianet 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.

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu-medianet (Tel. 0395 3500-679, -497 oder -491) 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 neu-medianet an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen stets interessiert. neu-medianet wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens mit einbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Wir bitten um rechtzeitige Kontaktaufnahme durch den Erschließungsträger bzw. das beauftragte Ingenieurbüro.

Allgemeine Hinweise

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist stets die Einholung einer Schachterlaubnis bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich (E-Mail: netzauskunft@neu-sw.de).

Die Trasse liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und ist dementsprechend nicht darzustellen. Ein Schmutzwasserpumpwerk ist auf dem angehangenen Lageplan nicht verzeichnet.

Kenntnisnahme. Die Regenwasserentwässerung ist auf den Grundstücken individuell zu lösen. Für das Flurstück 98/23 wird eine Zisternenpflicht festgesetzt.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Seite 7 zum Schreiben von neu.sw
vom 29. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen
Unser Auftrag Nr.: 1535/25

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

Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.

Kundeninformationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten gem. Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Neubrandenburger Stadtwerte GmbH
John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Telefon 0395 3500-0
Telefax 0395 3500-118
info@neu-sw.de
www.neu-sw.de

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Kenntnisnahme.

Seite 8 zum Schreiben von neu.sw

vom 29. Oktober 2025

an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

Betreff 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen

Unser Auftrag Nr.: 1535/25

Der Datenschutzbeauftragte der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH hat folgende Kontaktdaten:

Datenschutzbeauftragter

John-Schehr-Straße 1

17033 Neubrandenburg

datenschutz@neu-sw.de

Tel. 0395 3500-999

3. Personenbezogene Daten, Rechtsgrundlage und Zwecke für die Verarbeitung

Im Rahmen Ihrer Anfrage auf Netzauskunft, verarbeiten wir folgende personenbezogene Daten von Ihnen:

- Personendaten (Name, Vorname)
- Kontaktdaten (Adresse, E-Mail, Telefon)

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten ausschließlich zur Erstellung von Netzauskünften. Rechtsgrundlage dieser Datenverarbeitung bildet Art. 6 Abs. 1 lit. c) DS-GVO auf Grund rechtlicher Verpflichtungen von Leitungsinhabern, ihre Anlagen vor Beschädigungen zu schützen. Gleichzeitig besteht für geplante Tiefbauarbeiten eine Pflicht für Ausführende zur Einholung einer Netzauskunft sowie eine Auskunftspflicht für uns als Netzbetreiber.

4. Offenlegung personenbezogener Daten

Eine Offenlegung bzw. Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt ausschließlich im Rahmen der unter 3. genannten Zwecke gegenüber mit den Neubrandenburger Stadtwerken GmbH gemäß Aktiengesetz (AktG) gesellschaftsrechtlich verbundenen Unternehmen. Eine Übermittlung an oder in ein Drittland oder internationale Organisationen ist unsererseits nicht vorgesehen.

5. Dauer der Speicherung

Personenbezogene Daten werden zu den unter 3. genannten Zwecken so lange gespeichert, wie dies für die Erfüllung dieser Zwecke erforderlich ist und keine anderweitigen gesetzlichen Aufbewahrungspflichten (HGB, Abgabenordnung) oder gesetzliche Rechtfertigungsgründe für die Speicherung bestehen.

6. Rechte der Betroffenen

Sie haben gegenüber der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung und Datenübertragbarkeit nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach Art. 15 bis 20 DS-GVO.

Außerdem besteht das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Art. 77 DS-GVO. Für uns zuständig ist der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Mecklenburg-Vorpommern, Werderstraße 74a, 19055 Schwerin, E-Mail: info@datenschutz-mv.de, Telefon: +49 385 59494 0, Telefax: +49 385 5949458, Webseite: www.datenschutz-mv.de.

Seite 9 zum Schreiben von neu.sw

vom 29. Oktober 2025

an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

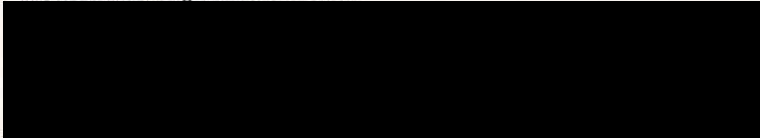
Betreff 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen

Unser Auftrag Nr.: 1535/25

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

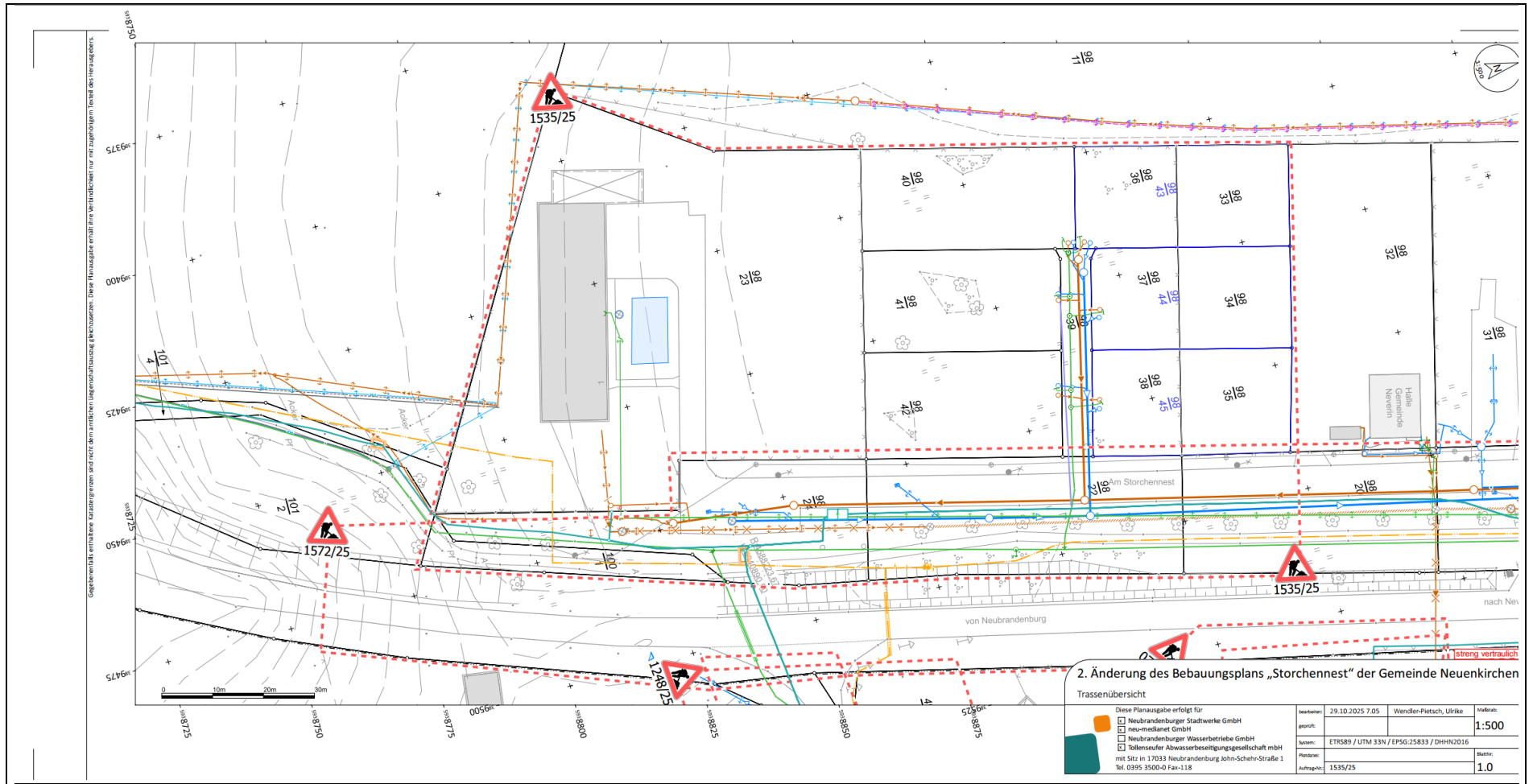
Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH



Anlagen

digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Dateien

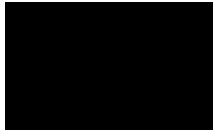




Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

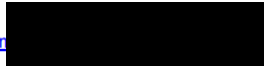
Abteilung Finanzen und Service



Geschäftszeichen:
PB24A/07.59.04/
PB24MV_126-2025
Bei Schriftwechsel
bitte angeben!
Fax:

UST-ID: DE221793973

Offenbach, 08. Oktober 2025

Per E-Mail: 

**Stellungnahme
zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde
Neuenkirchen**

**Ihr Schreiben vom: 16.09.2025
Ihr Zeichen:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

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.



www.dwd.de
Dienstgebäude: Frankfurter Str. 135 - 63067 Offenbach am Main, Tel. 069 / 8062 - 0
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Verkehr.
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700719 KPMG).

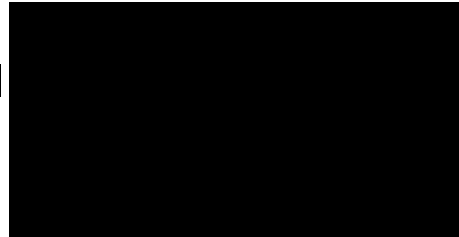




GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Amt Neverin

Dornstraße 36
17039 Neverin



Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail 16.09.2025 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	Bernburg/OT Peissen	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 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, zur Kenntnis.

Aktenzeichen: 20250924-113528

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

einzuholen sind.

Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der GASCADE Gastransporte GmbH u. a. keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen, da Sie von der Planung nicht betroffen sind.

Vodafone GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Amt Neverin - Marko Siegler
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01442860
E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com
Datum: 14.10.2025
Gemeinde Neuenkirchen, Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.09.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

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



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
22.09.2025

Unser Zeichen
2021-006296-03-OGZ

Ansprechpartner
Team Fremd- und Bauleitplanung

Telefon-Durchwahl
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
16.09.2025

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bernard Gustin

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchering

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

**2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen
- Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4
Abs. 2 Bau**

Sehr geehrter Herr Siegler,

Ihre Anfrage 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 befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Hinweis zum Netzentwicklungsplan

Zu Ihrer Information teilen wir mit, dass sich Ihre Planung im Bereich des geplanten Vorhabens M628 gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weitere Informationen siehe: https://www.netzentwicklungs-plan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **50hertz Transmission GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass die 50hertz GmbH von der gemeindlichen Planung nicht betroffen ist.



Hinweis zur Digitalisierung

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datum
22.09.2025

SEITE/UMFANG
2/2

Polizeipräsidium Neubrandenburg
Polizeiinspektion Neubrandenburg

Polizeiinspektion Neubrandenburg, Beguinenstraße 2, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung

Dorfstr 36
17039 Neverin



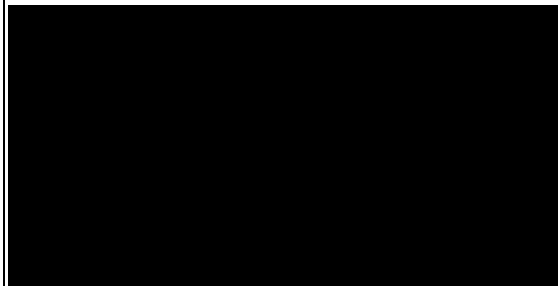
Neubrandenburg, 25.09.2025

Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB, B-Plan „Storchennest“
2. Änderung, Gemeinde Neuenkirchen

Es bestehen, aus verkehrspolizeilicher Sicht, keine Bedenken gegen die weitere geplante Nutzung des genannten Gebietes.

Die Lage im Innenbereich gleichartiger Wohnbebauung bringt keine besonderen verkehrsrechtlichen Probleme/ Belange mit sich.

Die allgemeine Verkehrslage wird sich durch die weitere geplante Bebauung dort nicht wesentlich verändern zumal das umliegende Gelände ja bereits mit gleicher Nutzungsart belegt ist. Bei Bedarf bzw. festgestelltem Erfordernis können im Nachgang noch Anpassungen bezüglich einer notwendigen Änderung der Verkehrsbeschilderung erfolgen.



Hausanschrift:
Polizeiinspektion Neubrandenburg
Beguinenstraße 2
17033 Neubrandenburg

Postanschrift:
Polizeiinspektion Neubrandenburg
Beguinenstraße 2
17033 Neubrandenburg

Telefon: +49 395 5582 0
Telefax: +49 395 5582 5006
E-Mail: pi.neubrandenburg@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt zur Kenntnis, dass das Polizeipräsidiums Neubrandenburg kein Bedenken gegen die gemeindliche Planung hat.



E.DIS Netz GmbH Holländer Gang 1 17087 Altentreptow

Amt Neverin
Marko Sieglar
Dorfstraße 36

17039 Neverin

Spartenauskunft: 1577374-EDIS in Neuenkirchen Am Storchennest 2
Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** Bebauungsplan über die 2.
Erstellt am: 16.09.2025 **Projektzusatz:** der Gemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.
Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.
Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Sparten- pläne aus- gegeben	Sicher- heitsrel. Einbauten	Sperr- flächen	Leeraus- kunft
Gas:	☐	☐	☐	☒
Strom-BEL:	☐	☐	☐	☒
Strom-NS:	☒	☐	☐	☐
Strom-MS:	☒	☐	☐	☐
Strom-HS:	☐	☐	☐	☒
Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒
Fernwärme:	☐	☐	☐	☒

Dokumente			
Indexplan:	☒	Vermessungsdaten:	☒
Gesamtmedienplan:	☒	Merkblatt zum Schutz der	☒
Skizze:	☒	Verteilungsanlagen:	

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Altentreptow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

E.DIS Netz GmbH
Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

MB Altentreptow
T +49 3961-22913013

EDI_Betrieb_Altentreptow
@e-dis.de

Datum
17.09.2025

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Hanjo During

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt die Feststellung der E.DIS Netz GmbH, dass sich ein Niederspannungs- und Mittelspannungsstromkabel im Geltungsbereich befinden, zur Kenntnis. Die Versorgungsleitungen waren im Bereich der privaten Verkehrsflächen bereits in der Planung eingestellt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, sind Sie regelmäßig zulässig. Hausanschlussleitungen sind auf der Ebene der Vorhabenplanung zu beachten.

Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung

Achtung:

Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!

Für das Bauvorhaben 1577374-EDIS, Neuenkirchen Am Storchennest 2
genaue Bezeichnung: Ort, Straße, Hausnummer, bzw. Leitungsabschnitt oder zwischen Hausnummern
Stellungnahme & TöB, traeger_oeffentl_belange 16.09.2025
auszuführende Arbeiten voraussichtlicher Beginn der Arbeiten
wurde Herr/Frau Marko Siegler Tel.: 03960825122 /
Beauftragter der Amt Neverin
Kontakt m.siegler@amtneverin.de, Tel: 03960825122
Anschrift 17039 Neverin, Dorfstraße 36
Ort, Straße, Hausnummer

über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer- und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum).

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!

Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet.

Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Kontaktadresse /
Meisterbereich E.DIS Netz GmbH, Altentreptow +49 3961-22913013
Telefon

Spartenauskunft: 1577374-EDIS, Neuenkirchen Am Storchennest 2

2/4

Örtliche Einweisung / Ansprechpartner

☐ Örtliche Einweisung vor Baubeginn notwendig

Vorgehensweise bei einer örtlichen Einweisung:

Für die Vereinbarung des Einweisungstermins setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Ansprechpartner in Verbindung. Die Durchführung des Einweisungstermins muss auf diesem Formular durch die Unterschrift der E.DIS Netz GmbH und Ihrem Unternehmen bestätigt werden.

Die örtliche Einweisung ist für Sie kostenlos.

Termin durchgeführt am Unterschrift EDIS Netz GmbH Unterschrift Unternehmen

☐ Gesonderte Bestandsabfrage erforderlich

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau/ in Betrieb. Diese Anlagen sind im Gesamtmedienplan aktuell nicht dargestellt. Es ist deshalb zwingend eine gesonderte Bestandsabfrage bei der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu unter Angabe der Auskunftsnnummer per e-mail an disposition@ediscom.net.

Für Rückfragen steht Ihnen gern zur Verfügung:

Standort Altentreptow

Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
E-Mail: EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3112
Gasversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3013
Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000
Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321
(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bausausführenden Firma vor Ort vorliegen.

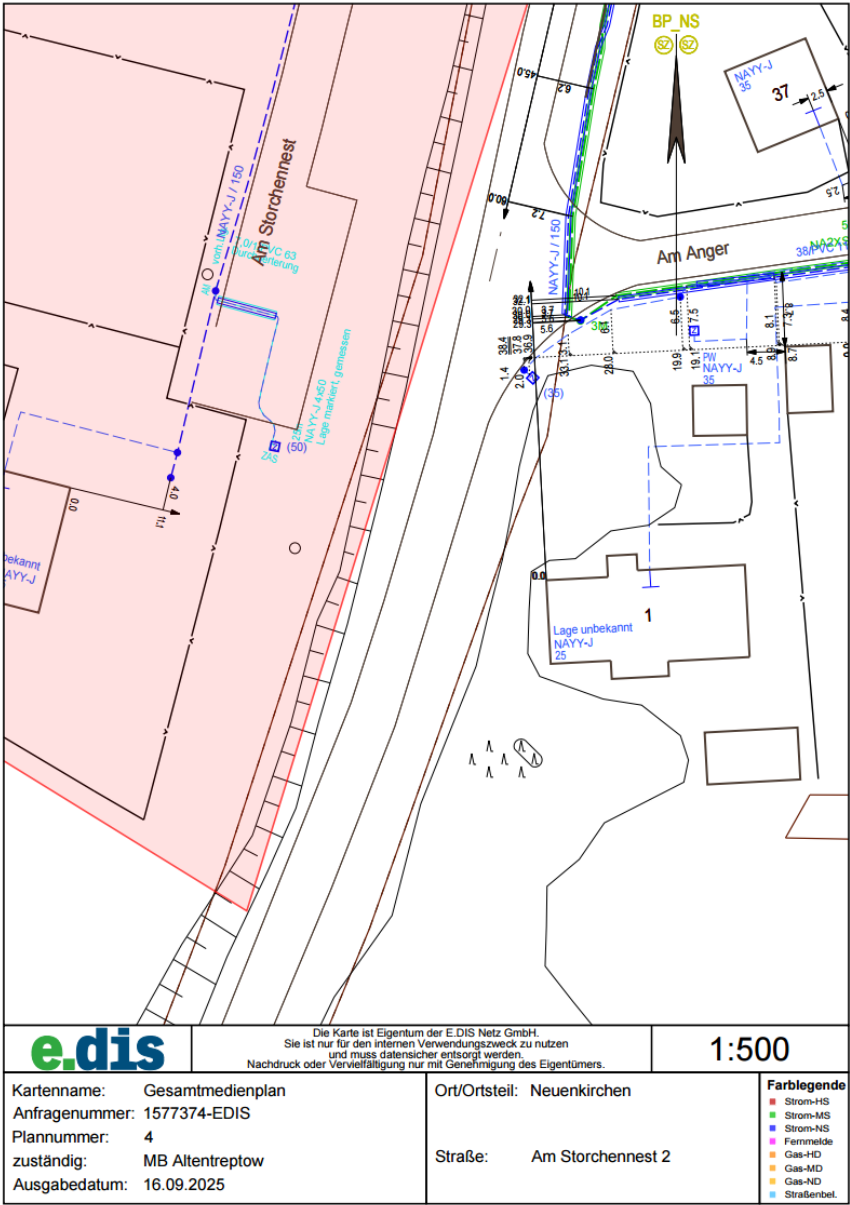
Spartenauskunft: 1577374-EDIS, Neuenkirchen Am Storchennest 2

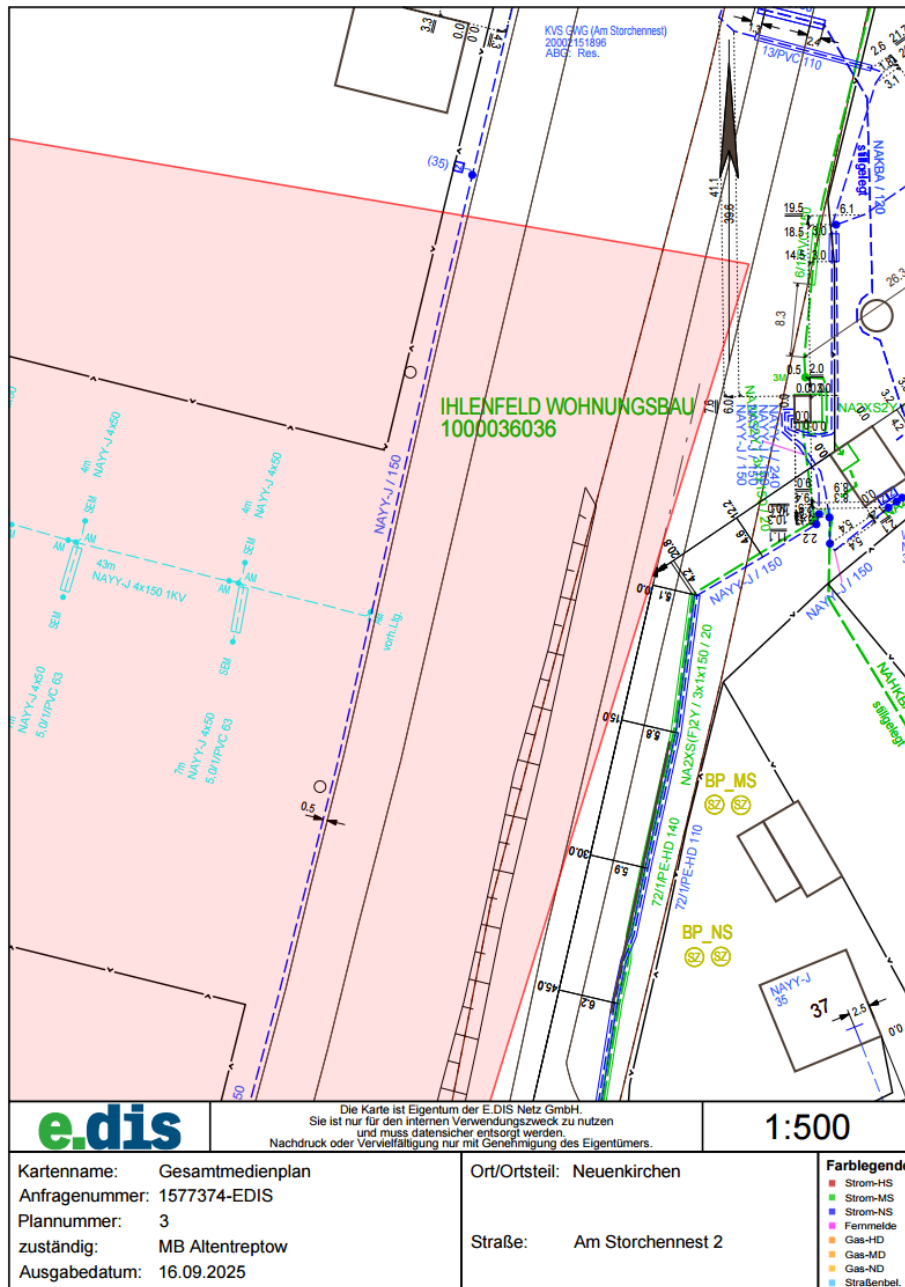
3/4

Weitere besondere Hinweise:

Hinweise:

Achtung: Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 16. September 2025 und teilen Ihnen mit, dass gegen den „Bebauungsplan über die 2. Änderung des B-Planes „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen“ unsererseits keine Bedenken besteht. Diese Stellungnahme stellt keine Einspeisegenehmigung bzw. Netzanschlusszusage dar. Der Verknüpfungspunkt gemäß EEG bzw. Bezug wird durch die zuständige Fachabteilung der E.DIS Netz GmbH im Rahmen der netztechnischen Bewertung nach Vorlage entsprechender Dokumente benannt. Der Verknüpfungspunkt kann sich ggf. auch außerhalb des Anfragebereiches befinden. Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (siehe beiliegende Spartenauskunft 1577374-EDIS). Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Die beigefügten Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.



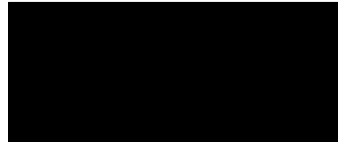


Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Neustrelitzer Str. 121 · 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
für Gemeinde Neuenkirchen
Dorfstraße 36
17039 Neverin



Datum: 29.09.2025

Landesplanerische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ OT Ihlenfeld, Gemeinde Neuenkirchen

Hier: Planungsanzeige gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bezug: Ihre Schreiben vom 29.08.2025 (Planungsanzeige) und 16.06.2025 (Behördenbeteiligung)

Ihr Zeichen: 2. Änd. B-Plan „Storchennest“

Die eingereichten Unterlagen werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPlG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Darüber hinaus wurde der Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte zu Windenergiegebieten vom 18.09.2025 zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Satzung zur 2. Änderung des B-Plans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld (Entwurf, Stand: 08/2025)
- Begründung zur 2. Änderung des B-Plans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld (Entwurf, Stand: 08/2025)

1. Sachverhalt:

Die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Bisher ist dort ein Mischgebiet festgesetzt, jedoch wurde der letzte verbleibende Gewerbebetrieb aufgegeben. Somit kann das baurechtliche Verhältnis von Wohnen und Gewerbe für das Mischgebiet nicht mehr aufrechterhalten werden. Es besteht daher ein baurechtliches Planungserfordernis. Die Flächen sind technisch und verkehrlich erschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Mischbauflächen dar und wird im Zuge einer Berichtigung anschließend angepasst.

2. Prüfung:

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder

Hausanschrift:
Neustrelitzer Str. 121
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0385 588-89300
E-Mail: poststelle@afrlms.mv-regierung.de

Seite 1 von 3

- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (**Ziel der Raumordnung**)

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die geplante Wohnnutzung ist als Nachnutzung bislang unzureichend genutzter, voll erschlossener Gewerbeflächen innerhalb des Mischgebietes zu bewerten. Der ursprüngliche Wohnanteil des Mischgebietes ist bereits durch Verkauf und Baugenehmigungen in der Umsetzungsphase. Auf den restlichen Flächen (ein größeres Grundstück) wäre nur noch Gewerbe zulässig. Das bestehende Gewerbe wurde jedoch aufgegeben. Es wird dort Dauerwohnen beabsichtigt. Die Planung beachtet das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V und den Programmsatz 4.1(2) RREP MS.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (**Ziel der Raumordnung**) Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.

Programmsatz 4.1(4) RREP MS besagt, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (**Ziel der Raumordnung**)

Der Gemeinde Neuenkirchen ist im LEP M-V und RREP MS keine Zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie ist auch nicht als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Ihre Wohnbauflächenentwicklung ist folglich auf den Eigenbedarf beschränkt. Für die Gemeinde liegt weder auf Flächennutzungsplan- noch auf Bebauungsplanenebene eine Berechnung des Eigenbedarfs vor. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ wird zu den 6 Baugrundstücken eines Mischgebietes, die sich bereits als Wohnbaugrundstücke in der Umsetzung befinden, ein weiteres Grundstück (ehemals Gewerbebetrieb) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies ist als eigenbedarfsgerecht zu bewerten.

Die Ziele der Raumordnung aus 4.2(2) LEP M-V und 4.1(4) RREP MS werden beachtet.

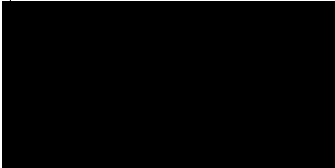
Es wird darauf hingewiesen, dass für zukünftige Planungen von Wohnbauflächen eine nachvollziehbare Berechnung des Eigenbedarfs für einen Planungshorizont von 10-15 Jahren vorzulegen ist.

Seite 2 von 3

3. Schlussbestimmung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Hinweis: Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (AfRL MS) weist darauf hin, dass die untere Landesplanungsbehörde (hier: AfRL MS), gem. Punkt 9 im Anzeige-Erlass vom 22.01.2020, nach Abschluss der Planung über das entsprechende Ergebnis in Kenntnis zu setzen ist. Rechtswirksame Pläne sind in Kenntnis zu übergeben.



nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, SG Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Herrn Marko Siegler
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Der Oberbürgermeister
Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung
Abteilung: Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen
Sachbearbeitung: Julia Manthe
julia.manthe@neubrandenburg.de
Tel.: 0395 555-2129
Fax: 0395 555-2962
Dienstgebäude: Friedrich-Engels-Ring 53
Zimmer: 504

Sprechzeiten:
nur nach Vereinbarung

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Unser Zeichen:
2.40-ma

Datum:
07.10.2025

2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ der Gemeinde Neuenkirchen – Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf mit Stand August 2025

Sehr geehrter Herr Siegler,

die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes das Gewerbegebiet „Storchennest“ weitgehend in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen, um im Rahmen einer Nachverdichtung Wohnbauflächen für Eigenheime zu schaffen.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann durch die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg aufgrund der ausstehenden Eigenbedarfsberechnung keine abschließende Stellungnahme zu diesem Vorhaben erfolgen. Ich bitte daher um Übergabe einer Darstellung des gesamtgemeindlichen Eigenbedarfs, die eine Beurteilung und abschließende Stellungnahme ermöglicht.

Mit freundlichen Grüßen

Hausanschrift:
Rathaus
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung:
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
BIC: NOLADE21NBS
IBAN: DE93150502003010401700

Kontakt:
Tel. 0395 555-0
Fax 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Stadt Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Neubrandenburg bemängelt im Rahmen ihrer Stellungnahme, dass die Gemeinde Neuenkirchen, die landesplanungsrechtlich keine zentralörtliche Funktion hat, keine gesonderte Eigenbedarfsberechnung zur Wohnbauentwicklung vorgenommen habe. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl wird der Einwand nicht weiterverfolgt, da er im vorliegenden bauplanungsrechtlichen Kontext nicht durchgreift.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gegenstand der Planung ist eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, indem ein bislang nicht realisiertes gewerbliches Nutzungskonzept aufgegeben und stattdessen eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen wird. Eine solche Umnutzung und Innenentwicklung entspricht ausdrücklich dem planungsrechtlichen Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB, der darauf abzielt, bestehende Flächenpotenziale im Siedlungsbestand vor einer Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu aktivieren.

Aus diesem Grund ist bei Maßnahmen der Innenentwicklung – insbesondere im Rahmen des § 13a BauGB – regelmäßig nicht erforderlich, eine eigenständige, quantitative „Eigenbedarfsberechnung“ im Sinne einer gesamtgemeindlichen Wohnflächenbedarfsprognose vorzulegen. Das Gesetz verlangt im beschleunigten Verfahren für Nachverdichtungsmaßnahmen keinen gesonderten Nachweis der

Bedarfsdeckung, da bereits die planerische Zielsetzung der Innenentwicklung indiziert, dass der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vor allem qualitativ und durch Ausnutzung vorhandener Potenziale gedeckt werden soll. Die planerische Entscheidung der Gemeinde ist daher nicht auf einen ausschließlich „eigenen“ numerischen Wohnraumbedarf zu begrenzen, sondern orientiert sich am allgemeinen Entwicklungsauftrag, Wohnraumpotenziale im Bestand angemessen zu mobilisieren.

Hinzu kommt, dass der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene gewerbliche Nutzungsansatz am Standort nicht umgesetzt wurde und die Fläche somit bisher ungenutzt geblieben ist. Die nun vorgesehene Wohnnutzung stellt daher eine sachgerechte städtebauliche Fortentwicklung und Optimierung des Siedlungsbestands dar, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen ist festzustellen, dass der Hinweis des Oberzentrums auf eine fehlende Auseinandersetzung mit dem Eigenbedarf im vorliegenden Verfahren nicht entscheidungserheblich ist. Die Planung entspricht den gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB sowie dem Gebot der Innenentwicklung und ist daher auch ohne gesonderte Eigenbedarfsberechnung städtebaulich gerechtfertigt.