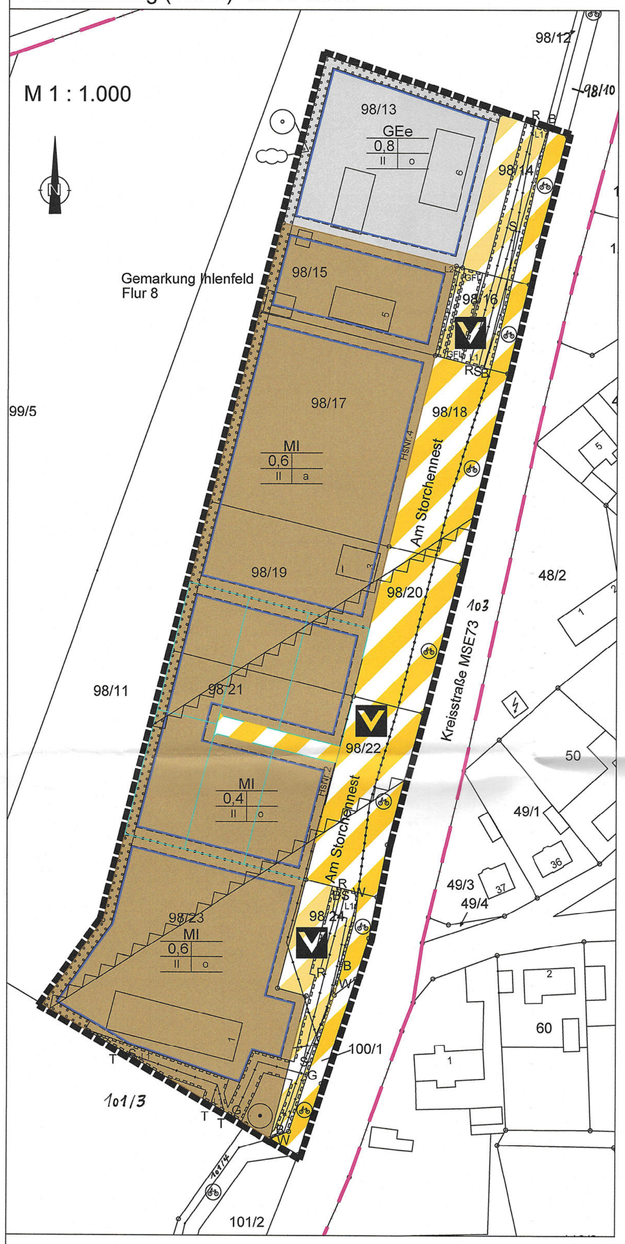
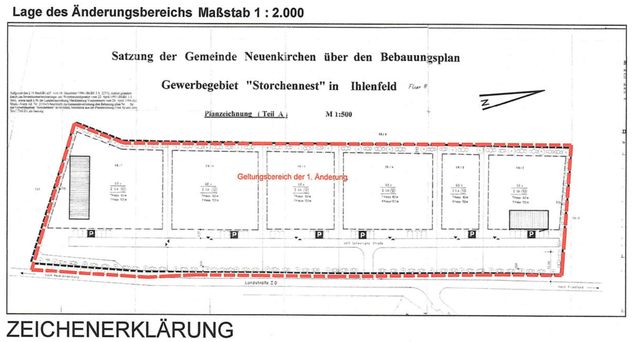
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Storchennest"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK (Stand 11.06.2021)

Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

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

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

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

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentlich
privat
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Radweg

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

oberirdisch Art hier Telekom
unterirdisch

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

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

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

6. Sonstige Planzeichen

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

II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

Horizontaler Schutzkorridor zur Richtfunktrasse von Telefonica o2

III. Darstellungen ohne Normcharakter

98/13	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
6	Gebäudebestand

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14.06.2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest" in Ihlenfeld (Gemarkung Ihlenfeld Flur 8 Flurstücke 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17, 98/18, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/23, 98/24 und 100/1)

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.09.2022 der Bebauungsplan „Storchennest", der am 10.09.1996 als Satzung beschlossen wurde, wie folgt geändert:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest" in Ihlenfeld, festgesetzt durch Satzung vom 10.09.1996 außer Kraft.

A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch folgende Festsetzungen ersetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbebetrieb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 55 m zulässig.

3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1. GFL
Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 98/13 (Am Storchennest 6) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 6 m breit.

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

3. L2
Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Telekom zu belasten.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen werden wie folgt geändert:
Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit einer hundertprozentigen Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb dieser Flächen sind Bäume mit einem Mindestdurchmesser von 10 cm und in einem Abstand von mindestens 20 m zu pflanzen.
Die Breite der Pflanzflächen beträgt 3 m.
Vorgesehen sind:
Baumarten
Spitzahorn - Acer platanoides und
Eberesche – Sorbus aucuparia
Straucharten
Böschungsmyrte – loicera pileata
Berberitze – Berberis thunbergi
Büschelrose – Rosa multiflora
Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes sind zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

C Kennzeichnungen

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

D Hinweise

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brand-stellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 07.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest" nach § 13 a BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest" wurde am 07.09.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest" und die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.1021 bis zum 05.11.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 09/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.

4. Der geänderte Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest" wurde am 21.02.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert.

6. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest" und die Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 17.06.2022 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.04.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 04/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 05.09.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest" wurde am 05.09.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neuenkirchen, den 06.09.2022

Siegel — Bürgermeister

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

Neubrandenburg, den 11.11.2022

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest" wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen, den 15.09.2022

Siegel — Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.09.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 3/22 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 25.09.2022 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 27.09.2022

Siegel — Bürgermeister

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

Stand: Satzung August 2022