

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich

VO-34-BO-25-707-1

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“

Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes – Stand Juni 2025 – gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 11.06.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

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

Sachverhalt

Am 10.03.2025 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 05/2025 bekanntgemacht.

Der Planbereich des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich nördlich des Dorfkernes von Ihlenfeld. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich im Süden des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Ihlenfeld, Flur 3, Flurstücke 13/1, 13/2 und 15/15. Es ist beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Neuenkirchen ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 1 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der vorliegende Entwurf der Satzung Stand Juni 2025 enthält die notwendigen Festsetzungen und Regelungen. Die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen sowie die Beteiligung der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind notwendige Schritte

im Aufstellungsverfahren und ermöglichen eine umfassende Beteiligung und Transparenz im Planungsprozess.

Mitwirkungsverbot

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt:

1. Der Entwurf Stand Juni 2025 des Bebauungsplanes über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird gebilligt.
2. Die Planentwurfsunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 2 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

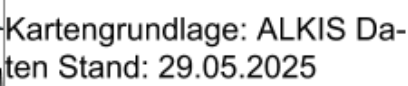
Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

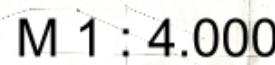
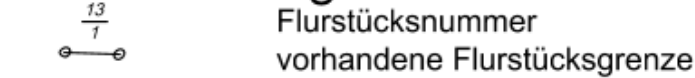
1	2025-06-11 Planzeichnung_Entwurf (öffentlich)
2	2025-06-11 Begründung_Entwurf (öffentlich)

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

II. Darstellung ohne Normcharakter



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des § 13 BauBG (Aufstellung im vereinfachten Verfahren) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan „Hilfenfeld-Nord“, der am 01.06.1992 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, wie folgt geändert:

Die zeichnerischen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans werden durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen 1-4 und 12-13 werden gestrichen.

Es werden folgend textliche Festsetzung ergänzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Bergrecht

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“. 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.

Bodendenkmale

Bei jeglichen Erdbarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdbarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 10.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hlenfeld Nord“ nach § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 28.04.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin und am 31.05.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 05/2025 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.

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

5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hienfeld Nord“ und die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffent-
lichenden Unterlagen in der Zeit vom bis zum im Amt Ne-
verin ausgelegt. Der Entwurf war in der Zeit vom bis zum
über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am in der Heimat- und Bürgerzeitung
Neverin INFO Nr. örtlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in
der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Ne-
verin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom bis
zum über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zu-
gänglich.

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

Neuenkirchen, den

Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt besichtigt. 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.

[illegible]

8. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neuenkirchen, den

Siegel Bürgermeister

9. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen, den

Siegel Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hilfenfeld Nord“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. öffentlich 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 (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Ansehen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den

Siegel Bürgermeister

Die Satzung 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Stand: Entwurf Juni 2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

Gemeinde Neuenkirchen

4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“

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

INHALT

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

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) 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,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich nördlich des Dorfkernes von Ihlenfeld. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet im Süden des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Ihlenfeld Flur 3 Flurstücke 13/1, 13/2 und 15/15 und hat eine Größe von 2.642 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch Wohnbebauung (Schloßstraße 25 und Gartenstraße 5) (Flurstücke 16/19 und 16/20), |
| im Westen: | durch Wohnbebauung (Schloßstraße 19, 21 und 23) (Flurstücke 8/14, 8/35, 8/37 und 8/38), |
| im Süden: | durch eine öffentliche Straße (Siedlerweg), (Flurstück 36/7) und |
| im Osten: | durch eine öffentliche Straße (Gartenstraße) und Wohnbebauung (Siedlerweg 33 und Gartenstraße 3) (Flurstücke 15/5, 15/12 und 15/14). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Neuenkirchen entsprechen. Deswegen soll mit der 4. Änderung ein Baufeld planungsrechtlich festgesetzt werden, das den Erhalt des Bestandsgebäudes berücksichtigt und zugleich die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf den Flurstücken 13/1 und 13/2 ermöglicht. Durch diese Maßnahme wird eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich unterstützt, ohne das ortstypische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2346-301 Neuenkirchener und Neveriner Wald; Arten: Rotbachunke und Eremit) ist vom Standort ca. 4,4 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2446-401 Waldlandschaft bei Cölpin; Arten: Eisvogel, Heidelerche, Kornweihe, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Zwergschnäpper, Baumfalke, Buntspecht, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haubenmeise, Kleiber, Kleinspecht, Raubwürger, Steinschmätzer, Sumpfmehse, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldbaumläufer, Waldkauz, Waldschnepfe und Weidenmeise) beträgt ca. 7,3 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

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

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

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 10.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ nach § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 28.04.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin und am 31.05.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 05/2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom Beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht.

Änderung des Geltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Das Flurstück 15/5 wurde mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung für das Flurstück 13/1 zu sichern.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“ befindet sich im Ortskern von Ihlenfeld und ist von einem allgemeinen Wohngebiet mit Einzelhäusern umschlossen, außer im Süden. Dort wird der Geltungsbereich vom Siedlerweg begrenzt. An dem Siedlerweg schließt eine öffentliche Grünanlage an, die zum alten Dorfkern gehört und einen Spielplatz hat.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 4. Änderung ist bebaut. Auf dem Flurstück 13/2 steht ein jahrzehntealtes Wohnhaus mit einem großen Nutzgarten, welcher sich bis auf das Flurstück 13/1 erstreckt. In dem Garten sind Obstbäume gewachsen. Im Westen, Norden und Osten ist der Planbereich von eingeschossigen Eigenheimen umgeben.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird im Süden durch den Siedlerweg und im Nordosten durch die Gartenstraße technisch und verkehrlich erschlossen. Das bebaute Flurstück 13/2 ist an die Versorgungsleitungen angeschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden. Außerdem befinden sich nordwestlich 2 geschützte Bäume (Birken).

Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“. Baufelder sind bisher nicht festgesetzt. Eine Bebauung mit Wohngebäuden ist somit nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

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 flächenererschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen. Der Regionalflugplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neuenkirchen.

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

Die Gemeinde ist ihrem besonderen Kooperationsgebot nach § 16a LPlG gegenüber dem Oberzentrum der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg mit Schreiben vom 07.02.2025 nachgekommen ist. Entsprechend des vorliegenden Schriftsatzes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 13.02.2025 erklärte diese, dass grundsätzlich seitens der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg keine Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten 4. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord" bestehen.

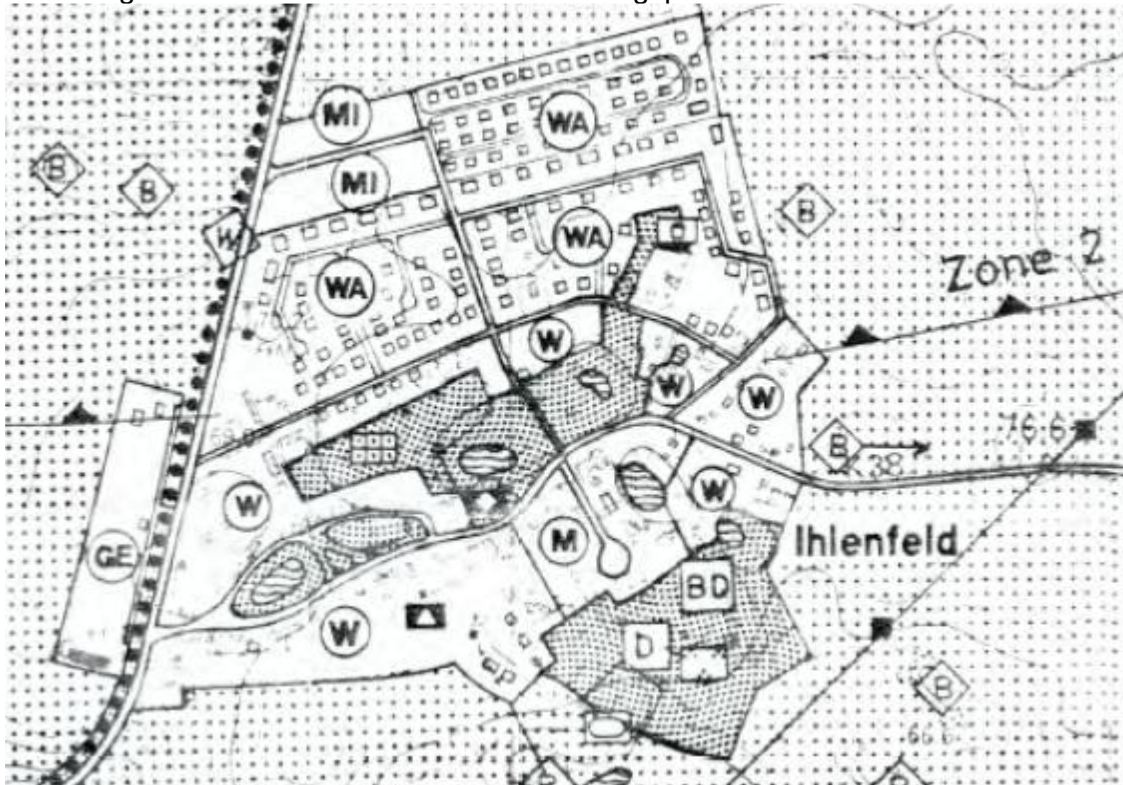
4.3 Flächennutzungsplan

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

Im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt worden. Er liegt in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen.

Die Lärmschutzzone des Flugplatzes wurden zwischenzeitlich aufgehoben.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“ ist es, für die im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans gelegene Flurstück 13/1 und 13/2, Flur 3, Gemarkung Ihlenfeld, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Bau eines zweiten Eigenheims zu ermöglichen. Hierzu soll eine überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzend festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt die teilweise bebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Neuenkirchen ist hoch.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht die Gemeinde der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß bleiben aus dem wirksamen Bebauungsplan bestehen.

Lediglich die Einschränkungen laut § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wurden ergänzt.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene prägend. Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise bleiben aus dem wirksamen Bebauungsplan bestehen.

Lediglich das Baufeld wird ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen 1-4 des wirksamen Bebauungsplans werden im Plangeltungsbereich der 4. Änderung gestrichen.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 4. Änderung erfolgt über die örtlichen Straßen Siedlerweg und Gartenstraße, die den Plangeltungsbereich im Süden und Nordosten tangieren.

Bei dem Siedlerweg hat die befestigte Fahrbahn eine Breite von 5,5 m. Der Straßenraum steht auch für die Fußgänger und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung. Für die Fußgänger gibt es eine einseitig befestigte Wegefläche neben der Fahrbahn. Das Flurstück 13/1 wird nordöstlich über das Flurstück 15/15 und die Gartenstraße technisch und verkehrlich erschlossen. Hier ist eine Grundstücksvereinigung oder eine Baulasteintragung erforderlich.

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

Im Plangeltungsbereich der 4. Änderung sind 2 geschützte Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

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

Nach dem wirksamen Bebauungsplan liegt die 3. Änderung innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen. Da diese Lärmschutzzonen zwischenzeitlich aufgehoben wurden, wird die textliche Festsetzung Nr. 12 aus dem Bebauungsplan „Ihlenfeld-Nord“ im Geltungsbereich der 4. Änderung gestrichen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Hauptgebäude sind nur mit Sattel- und Walmdächern zulässig.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 zur maximalen Dachneigung und Nr. 11 zum Bewuchs im Bereich von Sichtfeldern aus dem wirksamen Bebauungsplan gelten für den Plangeltungsbereich der 4. Änderung.

Die textliche Festsetzung 13 des wirksamen Bebauungsplans wird im Plangeltungsbereich der 4. Änderung gestrichen.

6.6 Kennzeichnungen

Das Bergamt Stralsund hat in seiner Stellungnahme vom 25.10.2021 mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“ liegt.

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

Diese Kennzeichnung gilt auch für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Neuenkirchen,

Der Bürgermeister

Siegel