

# **Gemeinde Neuenkirchen**

## **3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“**

### **Begründung**

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenkirchen  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto: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 .....	4
2.3	Planverfahren .....	4
3.	Ausgangssituation.....	5
3.1	Städtebauliche Einbindung .....	5
3.2	Bebauung und Nutzung .....	5
3.3	Erschließung.....	5
3.4	Natur und Umwelt.....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.	Planungsbindungen .....	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	6
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	6
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	6
4.3	Flächennutzungsplan.....	6
5.	Planungskonzept .....	7
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke .....	8
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.2	Verkehrsflächen.....	8
6.3	Grünflächen .....	8
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	9
6.5	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG .....	9
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	9

---

## 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 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 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 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ und umfasst die Grünfläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Ihlenfeld Flur 2 Flurstücke 16/26 und 17/7 sowie Flur 3 Flurstück 15/2.

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Neuenkirchen entsprechen. Deswegen sollen 4 weitere Baugrundstücke erschlossen werden. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

### 2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans werden 3.077 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,3 923 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 zu. 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 Vogel-schutzrichtlinie (DE 2446-401 Waldlandschaft bei Cölpin; Arten: Eisevogel, 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, Sumpfmeise, 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.

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

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 3. 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 3. Änderung ist unbebaut. Es ist eine öffentliche Grünfläche; ein Ausläufer der großen Grünfläche südlich des Siedlerwegs im Ortskern.

Im Westen, Norden und Osten ist der Planbereich von eingeschossigen Eigenheimen umgeben.

#### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird durch den Siedlerweg technisch und verkehrlich erschlossen. Fußgänger können die öffentliche Grünfläche durchqueren, vom Siedlerweg bis zum Sonnenkamp.

---

### **3.4 Natur und Umwelt**

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangelungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden. Die Fläche ist durch eine geschnittene Siedlungshecke umgrenzt.

Am Westrand der Grünfläche wurde ein Teich angelegt. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“. Er ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung 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.

#### **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.

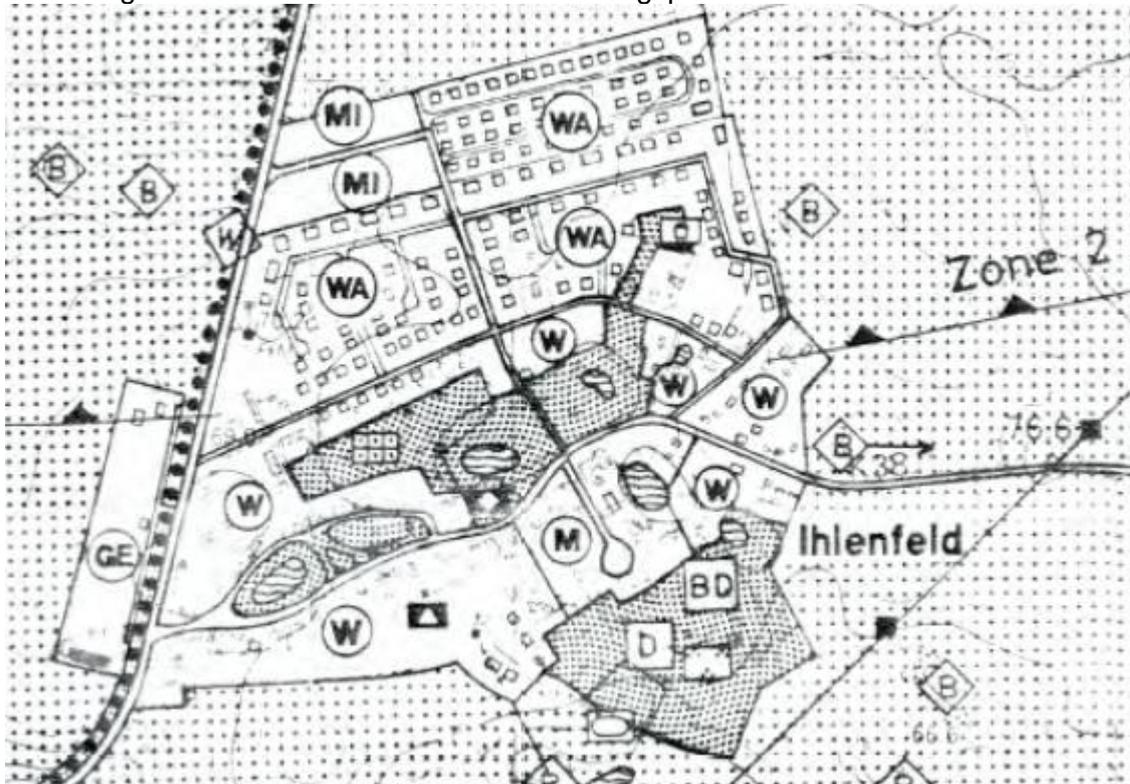
### **4.3 Flächennutzungsplan**

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 3. Änderung des Bebauungsplans sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Er liegt in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollehagen.

Die Lärmschutzzone des Flugplatzes wurden zwischenzeitlich aufgehoben. Der Spielplatz wurde in der Grünfläche südlich des Siedlerweges geschaffen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 5. Planungskonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Neuenkirchen ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 4 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden.

### 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines Wohngebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

---

## **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.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung die Grundflächenzahl 0,3 und ein Vollgeschoss zwingend festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

#### **6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

Die textlichen Festsetzungen 1-4 des wirksamen Bebauungsplans werden im Plangeltungsbereich der 3. Änderung gestrichen.

## **6.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 3. Änderung erfolgt über die örtliche Straße Siedlerweg, die den Plangeltungsbereich im Süden tangiert.

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.

Im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; dies betrifft die Stichstraße. Da dieser Bereich ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, ist eine Straßenraumbreite von 5 m ausreichend. Da die Befahrung der geplanten Mischverkehrsfläche durch Müllentsorgungsfahrzeuge nicht möglich ist, müssen die Müllbehälter für die Entleerung an die Straßen Sonnenkamp oder Siedlerweg gefahren werden. Die Feuerwehrezufahrt ist durch die Stichstraße gewährleistet. An die Stichstraße schließt im Norden ein 2 m breiter Fußweg an, der zum Sonnenkamp führt.

## **6.3 Grünflächen**

Im wirksamen Bebauungsplan sind in der Planzeichnung für den Geltungsbereich der 3. Änderung öffentliche Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung (Parkanlage, Spielplatz) festgesetzt. Der Spielplatz wurde aber auf der anderen Seite des Siedlerweges umgesetzt.

---

Im Rahmen der 3. Änderung wird nur noch der südliche Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Auf der Grünfläche befindet sich ein Teich der weiterhin in der öffentlichen Grünfläche erhalten bleibt. Die öffentliche Grünfläche die bestehen bleibt, erstreckt sich vom Teich bis zum Siedlerweg.

#### **6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der größte Teil der Hecke, die den Plangeltungsbereich der 3. Änderung umgibt wurde zur Erhaltung festgesetzt. Ein Teil der geschnittenen Siedlungshecke muss der neuen Verkehrsfläche weichen. Einzelne Sträucher und Bäume befinden sich innerhalb der Baufelder. Die Gehölze sind zu ersetzen und Bäume und Sträucher in der festgesetzten Maßnahmeffläche zu pflanzen.

#### **6.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG**

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

#### **6.6 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 3. Änderung.

Die textliche Festsetzung 13 des wirksamen Bebauungsplans wird im Plangeltungsbereich der 3. Änderung gestrichen.

Neuenkirchen, .....

Der Bürgermeister

Siegel

