

## Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich  
VO-34-BO-21-475

### 3. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord" -

#### 1. Aufstellungsbeschluss

#### 2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

---

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 21.06.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

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

#### **Sachverhalt**

**Hinweis:** Diese Beschlussvorlage wurde am 31.08.2021 geändert. Der B-Plan (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) wurden an die Vorgaben des Bauausschussvorsitzenden angepasst und haben nun den Stand August 2021.

Zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Neuenkirchen, soll der Bereich, der im B-Plan „Ihlenfeld-Nord“ als Spielplatz ausgewiesen ist umgewidmet und für den Wohnungsbau freigegeben werden.

#### **Mitwirkungsverbot:**

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt:

#### **Aufstellungsbeschluss:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord". Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.  
Der Geltungsbereich umfasst das im anliegenden Lageplan (*Anlage 1*) gekennzeichnete Plangebiet.

2. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 4 weiteren Baugrundstücken, um der hohen Nachfrage nach Baustandorten nachzukommen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Im beschleunigtem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anwendbar. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz bei der zuständigen Raumordnungsbehörde einzuholen.

**Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss:**

6. Der Planentwurf über die 3. Änderung des B-Plans „Ihlenfeld-Nord“ wird in der vorliegenden Fassung vom August 2021 gebilligt und beschlossen (*Anlage 2*).  
Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom August 2021 gebilligt (*Anlage 3*).
7. Der Entwurf über die 3. Änderung des B-Plans „Ihlenfeld-Nord“ mit der Begründung sind öffentlich auszulegen.  
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 über den Bebauungsplan 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	Anlage 1 - Übersichtsplan (öffentlich)
2	Anlage 2 - B-Plan (öffentlich)
3	Anlage 3 - Begründung (öffentlich)
4	Anlage 4 - Luftbild (öffentlich)



# Übersichtsplan



## Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Ihlenfeld (134059)

Flur: 3

Maßstab: ca. 1: 7500

Datum: 21.06.2021

Stelle: Amt Neverin



## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis DE/M-V 2013

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung, auch von Teilen, gelten Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



# Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord"

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord" (Gemarkung Ihlenfeld Flur 2 Flurstücke 16/26 und 17/7, Flur 3 Flurstück 19/2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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, des § 13a BauGB (Aufstellung im vereinfachten Verfahren) und der Landesplanung (Verfahren des § 13a BauGB, M.V. 2015/03-04) in der Fassung vom 19. November 2019 (GVBl. M.V. S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der Bebauungsplan "Ihlenfeld-Nord", der am 01.06.1992 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, wie folgt geändert:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
  - Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.
- B. Textliche Festsetzungen
  - Die textlichen Festsetzungen 1.4 und 12-13 werden gestrichen.

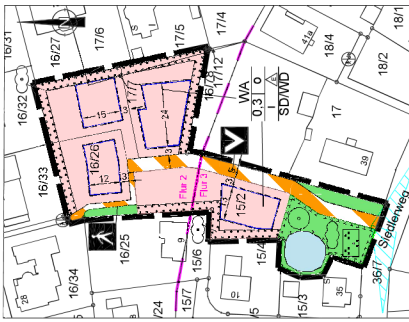
Es wird folgende textliche Festsetzung ergänzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO**

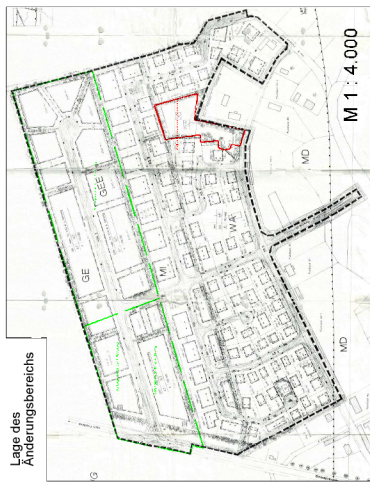
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

## Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



### ZEICHNERKLÄRUNG

- Planzeichen
  - Erläuterung
- I. Festsetzungen
  - 1. Art der baulichen Nutzung
    - WA allgemeines Wohngebiet
- 2. Bauweise, Baugrenzen
  - o offene Bauweise



- § 23 BauNVO
  - nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
  - nur Einzelhäuser zulässig
- 3. Verkehrsflächen
  - Straßengrenzungsline
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsbehinderter Bereich
- 4. Grünflächen
  - öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
- 5. Wasserflächen
  - Wasserfläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzungen: Bäume, Straucher
  - Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken
  - Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Erhaltung: Straucher
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - § 23 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
  - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
  - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ nach § 13 a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Nevein INFO Nr. .... bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplanentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ ist am ..... im Gemeindeforum der Gemeinde Neuenkirchen als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ und die Begründung sind am ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Nevein INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Neuenkirchen, den .....
- Stiegel
  - Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, den .....
- Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

## 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der § 9 Abs. 7 BauGB
- 3. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sichtdreiecke
- Hauptgebäude sind nur mit Sattel- oder Walmdächern zulässig.

## II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
  - 15/2
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14.06.2021 geändert worden ist.
- Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.

- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ wird hiermit ausgefertigt. Neuenkirchen, den .....
- Stiegel
  - Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld Nord“ und die Stiele, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Immat. Auskunftsverfahren ist, sind hiermit bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der Möglichkeit, Erwidlungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen der Erwidlungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

- Neuenkirchen, den .....
- Stiegel
  - Bürgermeister

## 3. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord" der Gemeinde Neuenkirchen

Stand: August 2021

Planverfasser: Planungsbüro Trauhmann

# **Gemeinde Neuenkirchen**

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

### **Begründung**

**Stand: Entwurf**

August 2021

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 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, 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.

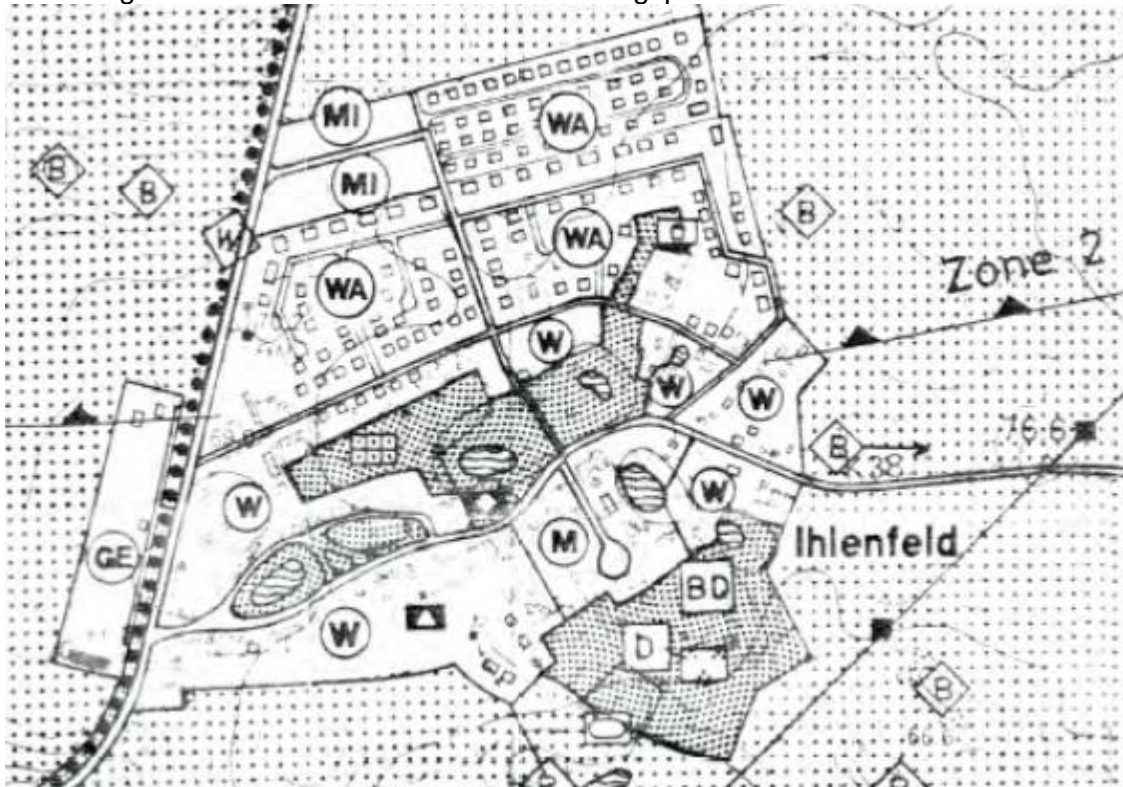
### **4.3 Flächennutzungsplan**

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, .....

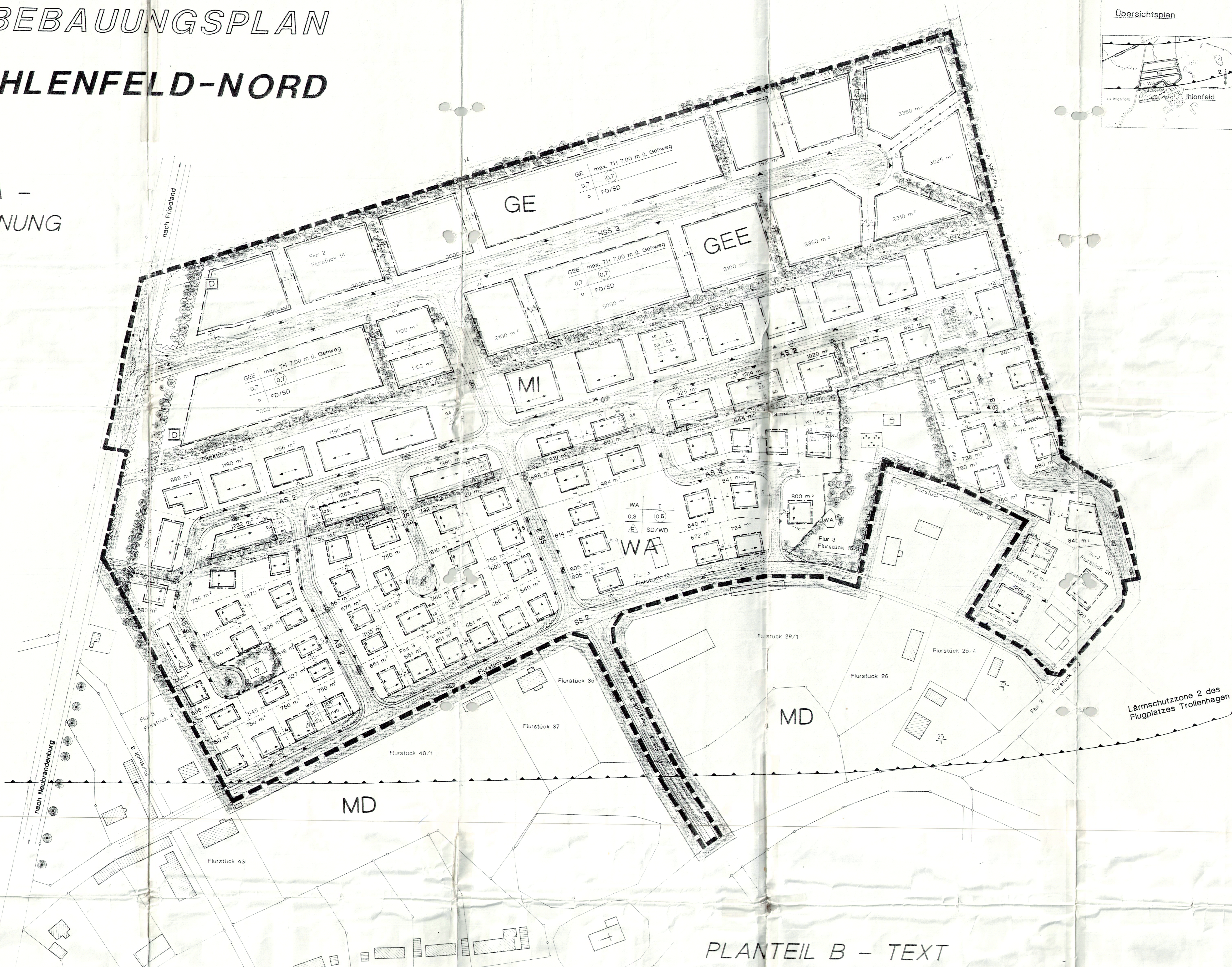
Der Bürgermeister

Siegel



# BEBAUUNGSPLAN IHLENFELD-NORD

## PLANTEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANTEIL B - TEXT

### TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Anlagen dürfen nur auf den Flächen angeordnet werden, die durch Baugrenzen gekennzeichnet sind.  
Ein Carport kann außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, er darf sich aber nicht in den seitlichen Abstandsflächen befinden.
- Der seitliche Abstand zwischen Gebäudekante und Grundstücksgrenze soll der Höhe zwischen OK Gelände und der OK Traufe entsprechen, mindestens aber 4,00 m betragen.
- Private Parkplätze sind auf der unter Pkt. 2 genannten Fläche zu schaffen. Sie müssen in versiegelter Bauweise angelegt werden.  
In den einzelnen Baugebieten (WA, MI, GE) sind zusätzlich 20% des privaten Stellflächenbedarfes als öffentliche Stellplätze im Bereich der Grünstreifen anzulegen.
- Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken anzuweisen und bei Einordnung in der unter Pkt. 1 genannten Flächen einzuräumen.
- Anpflanzungen im Gewerbe- und Mischgebiet sind außer auf den in Plan dargestellten Flächen innerhalb der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 6 m, d. h. 3 m je Grundstück mit Standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Als Berechnungsgrundlage für Großgrün gilt, daß auf 10 lrd. m<sup>2</sup> Größe 1 Baum zu pflanzen ist. Einreichungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 1,50 m möglich. Zäune sind mit standorttypischen Gehölzen abzupflanzen. Ausnahmen sind genehmigungspflichtig.
- Geschlossene Wände über 50 m<sup>2</sup> sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.
- Im Gewerbegebiet sind die Stellplatzflächen so zu gliedern, daß auf 6 Stellplätze 1 Baum entfällt.
- Bei der Gestaltung der Spielplätze ist darauf zu achten, daß keine giftigen Pflanzen geplant werden.
- Die Dachneigung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird auf max. 45° festgelegt.
- Bei der Anordnung von Gewerbe in GE und GEE ist die Abstände (Abstandsflächen (Abf)) von 21.03.1990 (S.M.I. Nr. 283) von Nordrhein-Westfalen einzuhalten. Bei Ausnahmefällen ist von dem Gewerbeaufsichtsrat und dem Amt für Umwelt und Natur, Abt. Immissionsschutz, eine gesonderte Stellungnahme einzuholen.
- Einfriedung und Nachwuchs im Bereich der Sichtfelder an Straßenkreuzungen dürfen nur eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante erreichen.
- In der Lärmerschutzone 2 des Flugplatzes Trollehangen ist ein Dämmmaß von 67 - 75 dB (A) zu rechnen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innenraumpegel bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht überschreitet:
  - bei Arbeitsräumen (z. B. Büro, Praxis) 35 dB (A)
  - bei Wohn- und Schlafräumen 25 dB (A)
  - bei Tag 35 dB (A)
  - bei Nacht 25 dB (A)
 (Es könnten z. B. Schallschutzfenster einschließlich gedämmter Lüftungselemente der Schallschutzklasse 6 gemäß VDI-Richtlinie 2719 eingesetzt werden.)
- Die max. Erhebung des Fußbodens in Erdgeschoß gegenüber der Oberkante der Straßensache darf 0,5 m nicht überschreiten.

## Festsetzung - Zeichenerklärung

- Art und Maß der beizuliegenden Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
  - Doppelhäuser
  - offene Bauweise
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauGB)

- Verkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 1 BauGB)
- Örtliche Hauptverkehrsstraße
  - Haupt-, Fußweg
  - Einfahrt
  - Öffentliche Parkfläche

- Grundflächen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 22 und Abs. 6 BauGB)
- Parkanlagen
  - Erhalt von Bäumen
  - Spielplatz
  - Anpflanzung von standorttypischen Bäumen
  - Fläche für Landwirtschaft

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzung von Flächen für öffentliche Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung 20 m zur Landesstraße 129/1 und m. Sichtflächenbereich von Kreuzungen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen störende Umwelteinwirkungen

### Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 8 BauGB)

- Bestandsangaben nach DIN 18 702**
- Wohngebäude
  - Wirtschaftsgebäude
  - Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

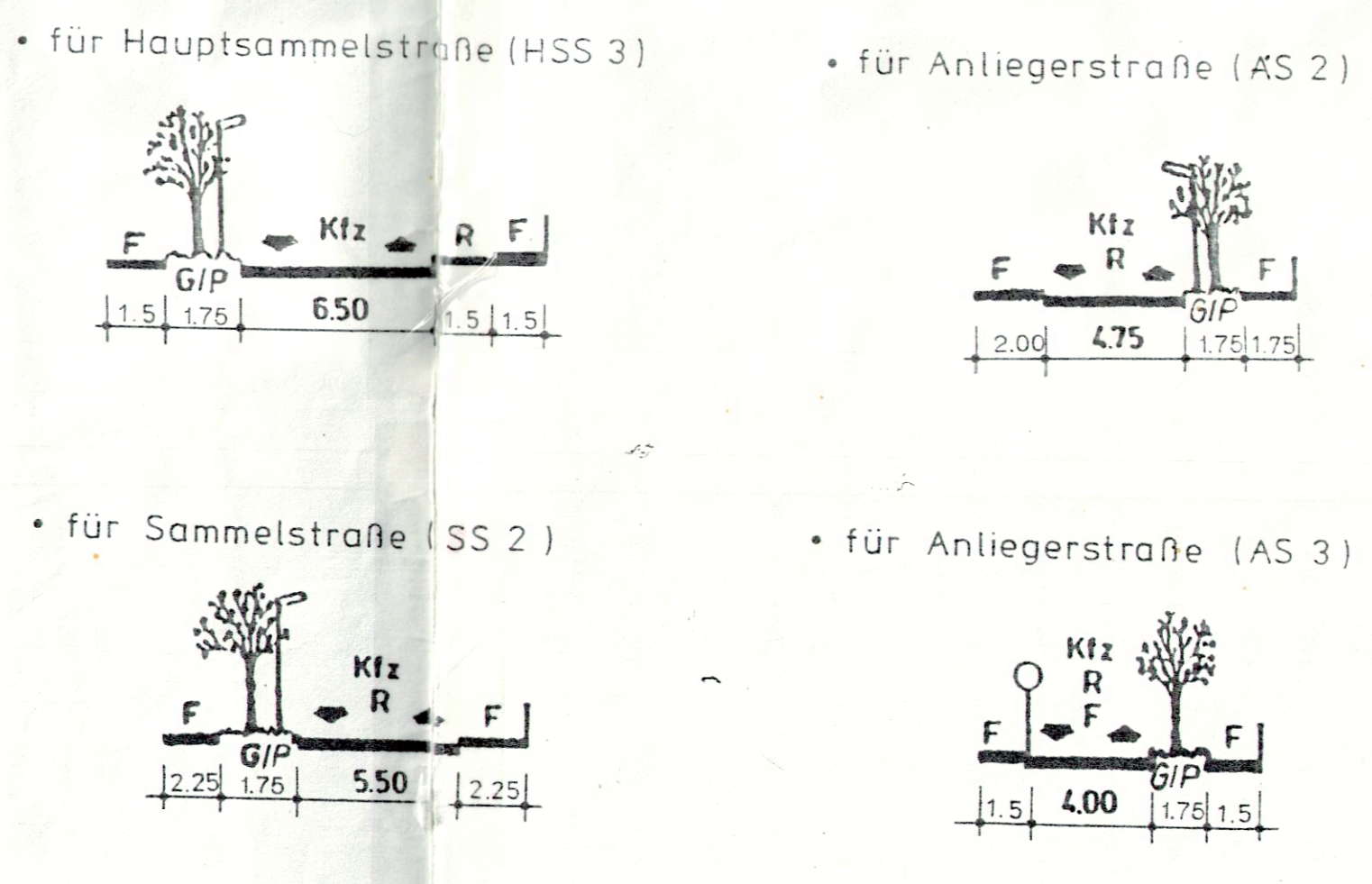
### Darstellungen ohne Normcharakter

- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstrichung
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- WD Walmdach

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zentrale Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschlossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

### Straßenprofile



**SATZUNG**  
Satzung über den Bebauungsplan des Gebietes Ihlenfeld Nord der Gemeinde Neuenkirchen im Kreis Neubrandenburg

Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: Aufgrund der §§ 10 und 17) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit § 11 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 2253) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan des Gebietes Ihlenfeld Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A im Maßstab 1:1000) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Verfahrensvermerk:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 4. 7. 1991; 25.09.92 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 18.09.91 bis zum 3.10.1991 erfolgt. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZG beteiligt worden. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 4.07.1991 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am 17.01.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.10.1991 bis zum 15.11.1991 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorzubringen sind, bekannt gemacht worden. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Der Katastermäßige Bestand am 25.09.92 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der Abgrenzung der öffentlichen Belange ist die rechtliche Beurteilung der Belange nicht abgeleitet worden. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat die vorbrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15. 2. 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 15. 2. 1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15. 2. 1992 gebilligt. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.02.1992 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.07.1992 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.1992 bestätigt. (Unterschrift) Der Bürgermeister
  - Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind in der Zeit vom 28.07.1992 bis zum 28.07.1992 durch Aushang Ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Rechtsbehelfsanträgen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.07.1992 in Kraft getreten. (Unterschrift) Der Bürgermeister

**Hinweis**  
Maßstab für die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes waren die Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990, die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 und das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986.

**PETERS PROJEKT**  
Architektur- und Ingenieurbüro WIP Peters GmbH  
-Planungsgruppe 5-  
2008 Neubrandenburg, Albertstr. 12, 112114  
Telefon 4970 14144

Gemeinde Neuenkirchen	Datum	Maßstab
	Juni 1992	1:1000
<b>Bebauungsplan</b>	Autoren	Blattgröße
	9   1   4   8   15	
Blatt-Nr.	Beauftragter	Zeichner
1/1		
Blatt-Nr.	Gezeichnet	Leistungssphase
		Blatt-Nr.

