

# **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](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 .....	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 m<sup>2</sup>.

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 bebauete 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 flächenerschließende 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.

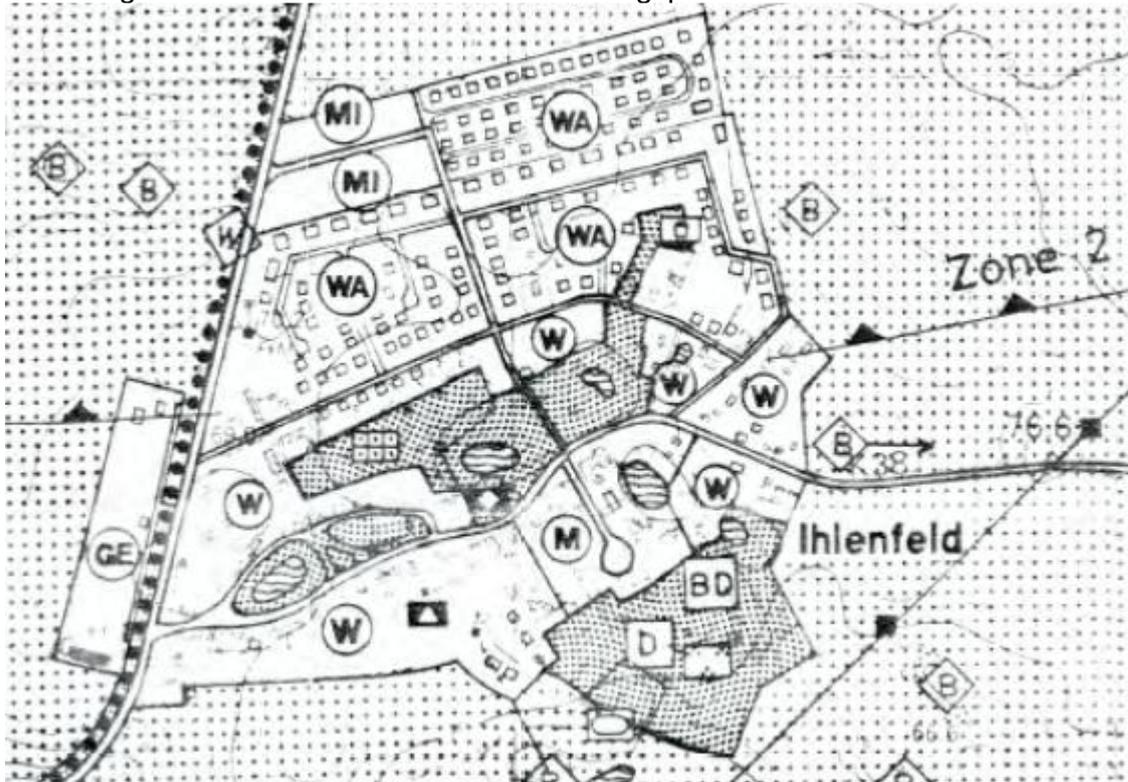
## **4.3 Flächennutzungsplan**

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