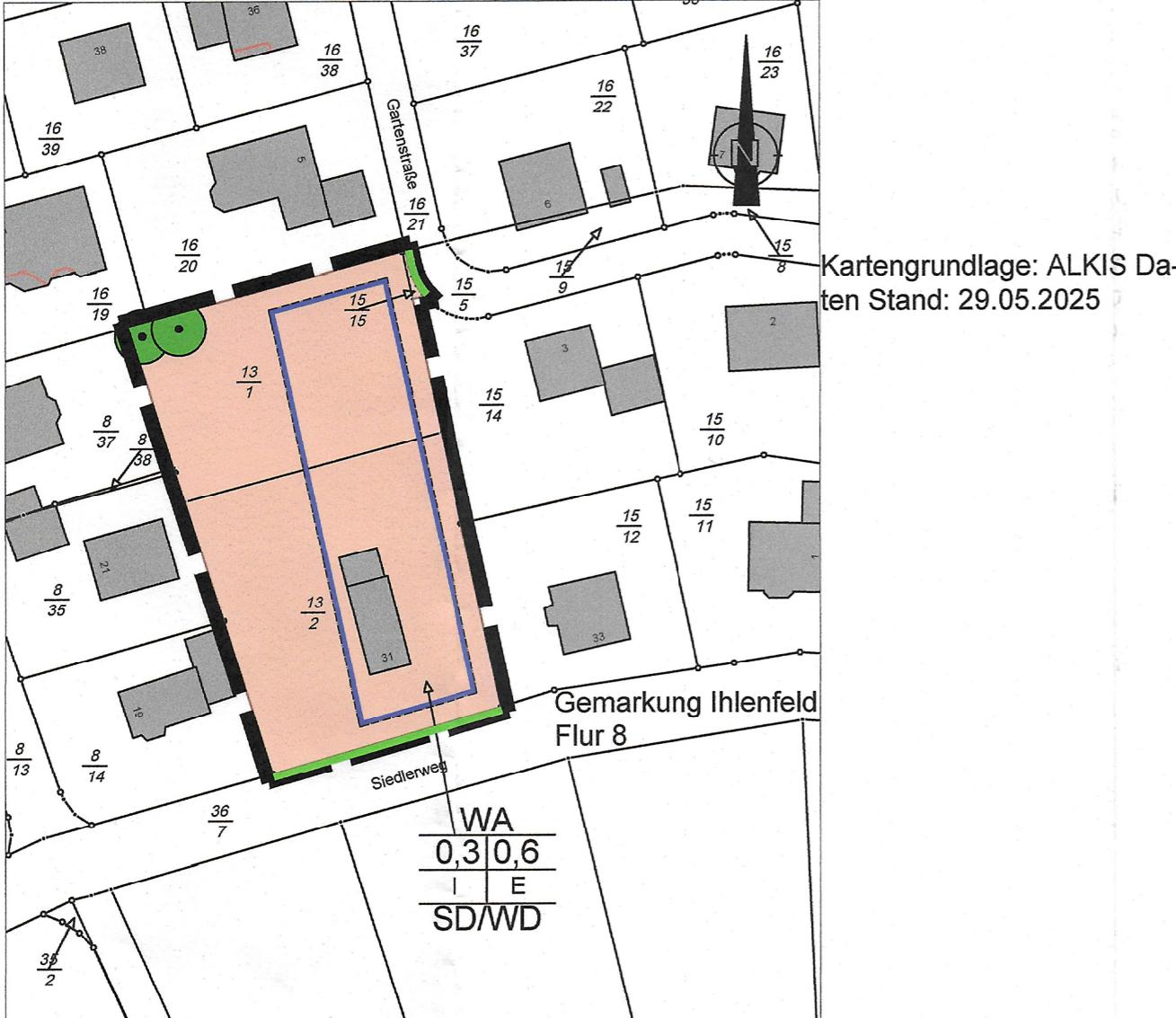


Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 4. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl (Nutzungsschablone 2. Zeile links)	§ 16 BauNVO
0,6	Geschoßflächenzahl (Nutzungsschablone 2. Zeile rechts)	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Nutzungsschablone 3. Zeile links)	§ 16 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig (3. Zeile rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Erhaltung:	Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der § 9 Abs. 7 BauGB 4. Änderung des Bebauungsplans "Ihlenfeld-Nord"	
SD/WD	Hauptgebäude sind nur mit Sattel- oder Walmdächern zulässig. (Nutzungsschablone 4. Zeile)	

II. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücknummer
vorhandene Flurstücksgrenze

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 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld-Nord“ (Gemarkung Ihlenfeld Flur 2 Flurstücke 13/1, 13/2 und 15/15, Flur 3)

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 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, des § 13 BauGB (Aufstellung im vereinfachten Verfahren) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15. DEZ. 2025 der Bebauungsplan „Ihlenfeld-Nord“, der am 01.06.1992 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

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

B Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen 1-4 und 12-13 des wirksamen Bebauungsplans werden im Geltungsbereich der 4. Änderung gestrichen.

Es werden folgend 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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

2. Zisternepflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Regenwasser von Dach-, Wege-, Terrassen- und Balkonflächen muss in Zisternen gesammelt werden. Das Regenwasser soll zur Gartenbewässerung verbraucht werden. Das überschüssige Wasser nach Starkregenereignissen muss an die zentrale Regenentwässerung angeschlossen werden.

II. Kennzeichnung

Bergrecht

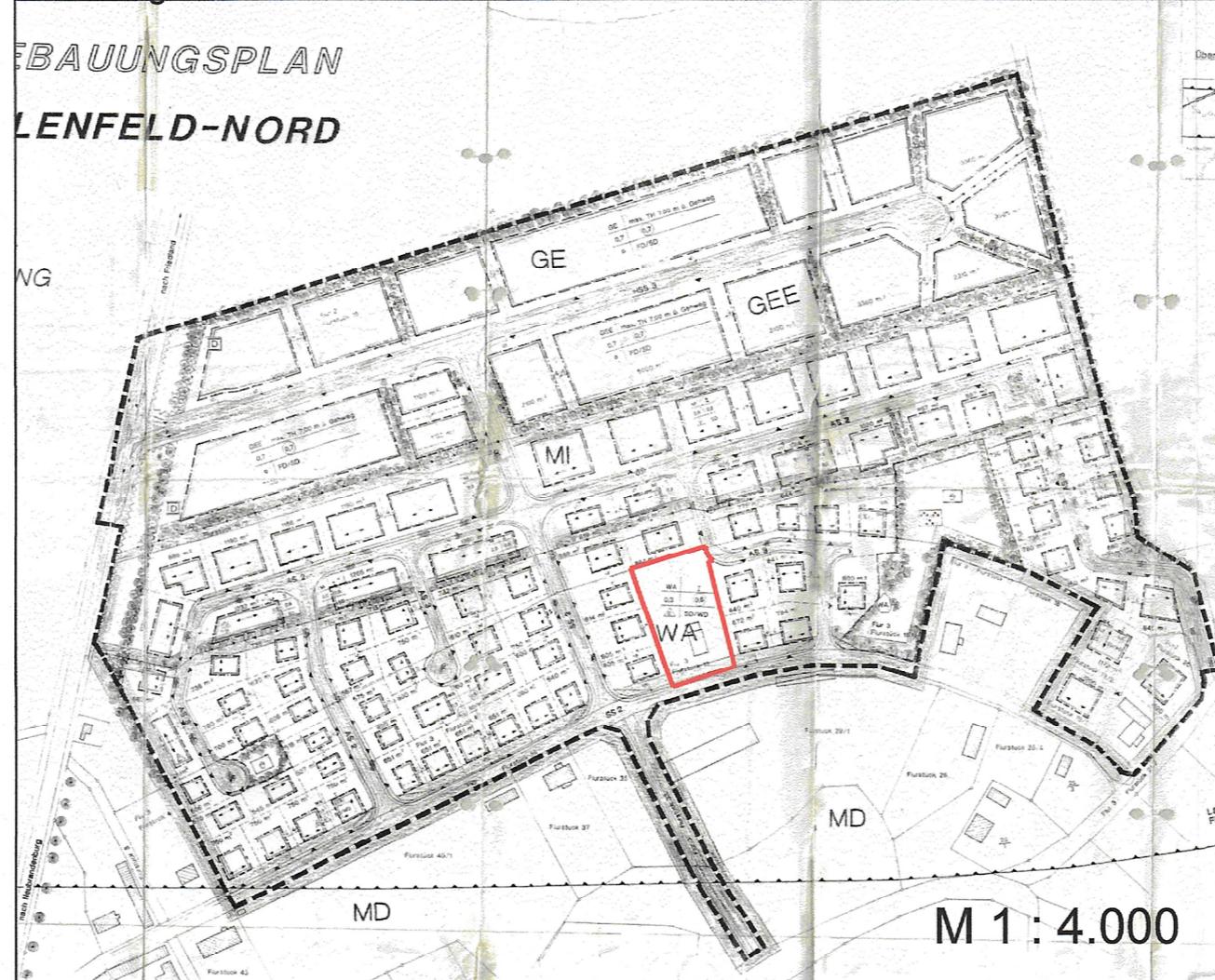
Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf.

III. Hinweise

Bodendenkmale

Bei jeglichen Erdbauarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdbauarbeiten 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Lage des Änderungsbereichs



Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 10.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ihlenfeld Nord" gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung 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.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 11.06.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) eingelegt. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) elektronisch mit E-Mail vom 15.07.2025 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 14.07.2025, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ihlenfeld Nord" beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Abstimmung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 15.07.2025 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 15.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ihlenfeld Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden in der Zeit vom 15.07.2025 bis einschließlich 10.10.2025 nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichten Unterlagen in der Zeit vom 08.09.2025 bis zum einschließlich 10.10.2025, gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB, während der Dienstzeiten im Amt Neverin ausgelegt. Der Entwurf war, gemäß § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB, ebenfalls in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 10.10.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.08.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 08/2025, gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 15.07.2025 bis einschließlich 10.10.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 10.10.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Neuenkirchen, den 13. OKT. 2025



Bürgermeister

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

Neubrandenburg, den 21.11.2025



Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 19. DEZ. 2025 ... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 15. DEZ. 2025 ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15. DEZ. 2025 ... gebilligt.

Neuenkirchen, den 16. DEZ. 2025



Bürgermeister

- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neuenkirchen, den 16. DEZ. 2025



Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss 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, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 24. JAN. 2026 ... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 01/2026 ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 24. JAN. 2026 ... in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 26. JAN. 2026



Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplan "Ihlenfeld-Nord" der Gemeinde Neuenkirchen

Stand: Satzung November 2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann