

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Neverin

öffentlich

VO-35-BO-22-505-1

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ der Gemeinde Neverin

1. Aufstellungsbeschluss
 2. Beschluss über den Entwurf
 3. Offenlegungsbeschluss
-

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 27.06.2023 Verfasser:	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neverin (Anhörung)	05.07.2023	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin (Entscheidung)	12.07.2023	Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 10.11.2021 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin den Grundsatzbeschluss, den Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin“ zum 3. Mal zu ändern.

Ziel und Zweck der Planung:

Es ist beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Neverin ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung eines Eigenheims planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht die Gemeinde der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ befindet sich am Westrand des Dorfes Neverin. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ befindet sich am Westrand des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ und umfasst die Grünfläche westlich der Straße Feldrain mit einer Flächengröße von 733 m². Das Plangebiet umfasst somit die Flurstücke 113/36 und 115/25 jeweils teilweise der Flur 2 in der Gemarkung Neverin.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans liegt nunmehr vor und muss durch die Gemeindevertretung beraten und gebilligt werden, damit hier die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden kann.

Mitwirkungsverbot

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt:

I. Aufstellungsbeschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“.
2. Das Planungsziel ist die unbebaute Fläche nachzuverdichten, denn die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Neverin ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung eines Eigenheims planungsrechtlich ermöglicht werden.
3. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Im beschleunigten 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 § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4 c ist nicht anwendbar. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

II. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

5. Der Entwurf (**Anlage 1**) über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neverin West" der Gemeinde Neverin und die Begründung (**Anlage 2**) werden in den vorliegenden Fassungen (**Juni 2023**) gebilligt und beschlossen.
6. Der Entwurf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neverin West" der Gemeinde Neverin und die 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.

7. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Anlage 1 Entwurf B-Plan (öffentlich)
2	Anlage 2 Entwurf Begründung (öffentlich)

Satzung der Gemeinde Neverin über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Eigenheimstandort Neverin West"

Satzung der Gemeinde Neverin über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ (Gemarkung Neverin Flur 2 Flurstücke 113/36 und 115/25 jeweils teilweise)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ der am 08.05.1996 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zum Spielplatz und zum Lärmschutzbereich des Flugplatzes werden 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)

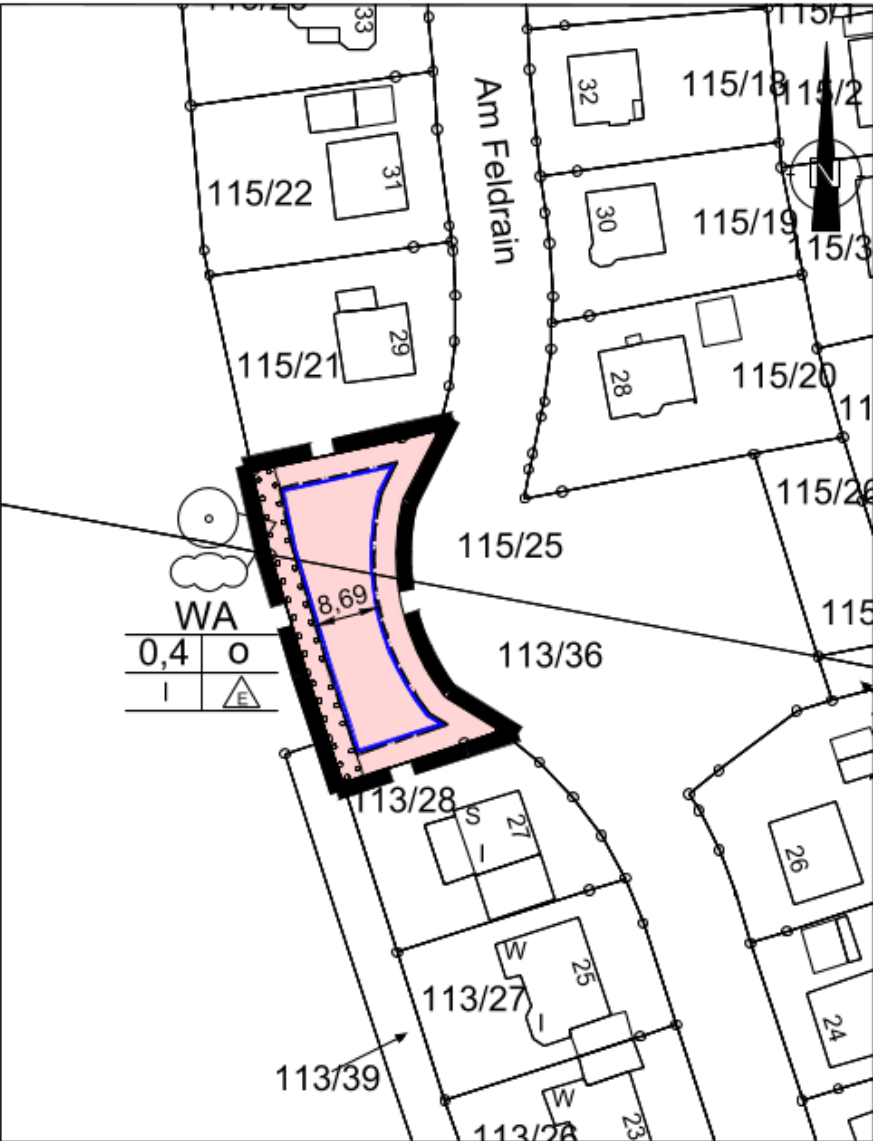
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Hinweise

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.

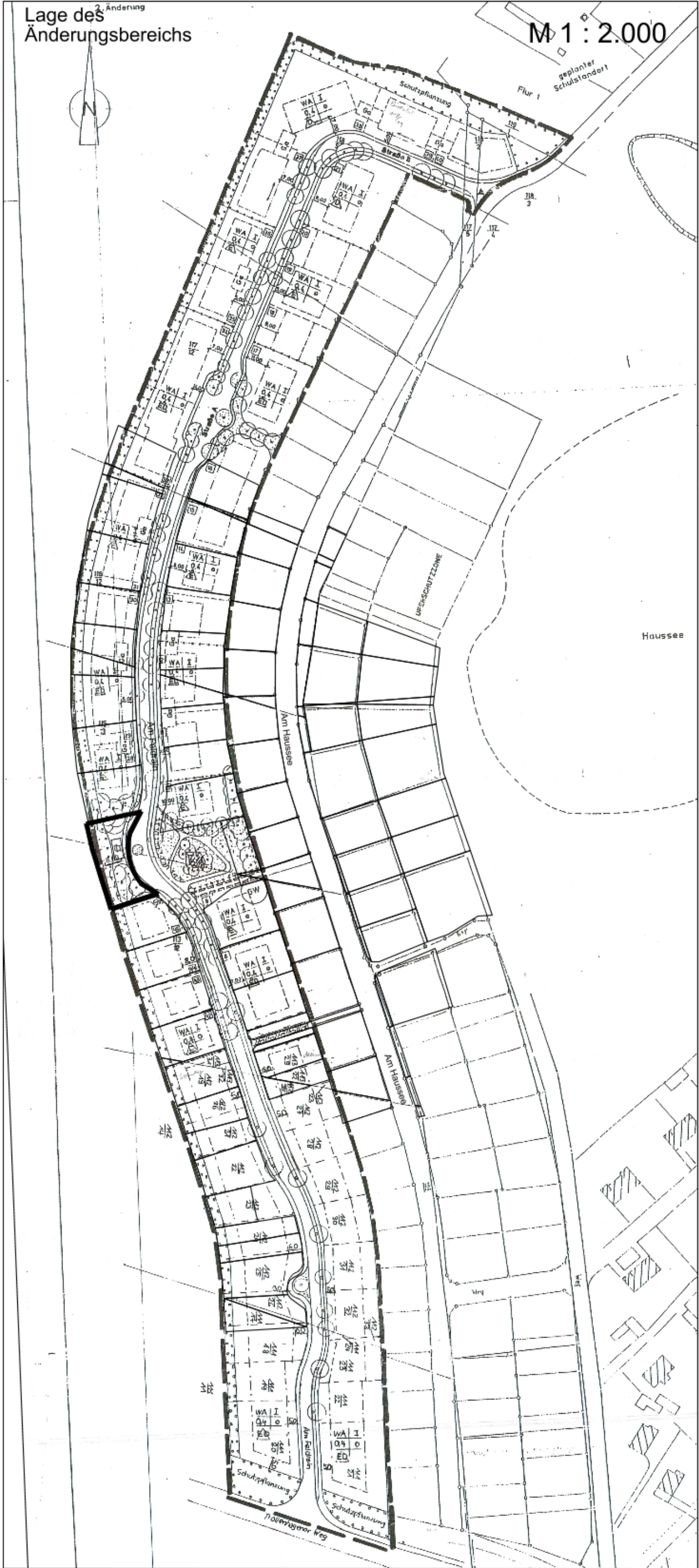
Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten
Stand: 17.10.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO § 16 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
.....	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
○	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
☁	Anpflanzen: Sträucher	



Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ nach § 13 a BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin 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 Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neverin, den

Siegel

Bürgermeister

Neubrandenburg, den

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ wird hiermit ausgefertigt.

Neverin, den

Siegel

Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ 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. ortsüblich 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 (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neverin, den

Siegel

Bürgermeister

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der § 9 Abs. 7 BauGB 3. Änderung des Bebauungsplans

II. Darstellung ohne Normcharakter

115/25 Flurstücksnummer 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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. 2023 I Nr. 6) 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

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Eigenheimstandort Neverin West" der Gemeinde Neverin

Stand: Entwurf Juni 2023

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

Gemeinde Neverin

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Neverin
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

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.....	7
5.	Planungskonzept	7
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
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	8
6.5	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG	9
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	9
6.8	Hinweise	9
6.8.5	Untere Denkmalschutzbehörde.....	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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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. 2023 I Nr. 6) 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ befindet sich am Westrand des Dorfes Neverin. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ befindet am Westrand des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ und umfasst die Grünfläche westlich der Straße Feldrain.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Neverin Flur 2 Flurstücke 113/36 und 115/25 jeweils teilweise.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Neverin entsprechen. Deswegen soll ein weiteres Baugrundstück erschlossen werden. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ ist mit der 1. und 2. Änderung seit dem 17.11.2003 wirksam.

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans werden 733 m² Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 293 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2346-301 Neveriner und Neveriner Wald) ist vom Standort ca. 1,8 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2347-401 Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarrer See beträgt über 9 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.

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Am wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in der gleichen Sitzung den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Neverin und ist von einem allgemeinen Wohngebiet mit Einzelhäusern im Norden und Süden begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die örtlichen Straße Feldrain an. Am Westrand beginnt die Ackerfläche.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 3. Änderung ist unbebaut. Es ist eine öffentliche Grünfläche. Vorgesehen war ein Spielplatz, der hier nie errichtet wurde.

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

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird durch die Straße Feldrain technisch und verkehrlich erschlossen.

Auf der östlichen Seite der Straße befindet sich ein Löschwasserteich.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden.

Im Plangeltungsbereich gibt es keine offenen Gewässer. 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 Nr. 2 „Eigenheimstandort Neverin West“. Er ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 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 Neverin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Neverin 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 Neverin 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 Neverin. 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.

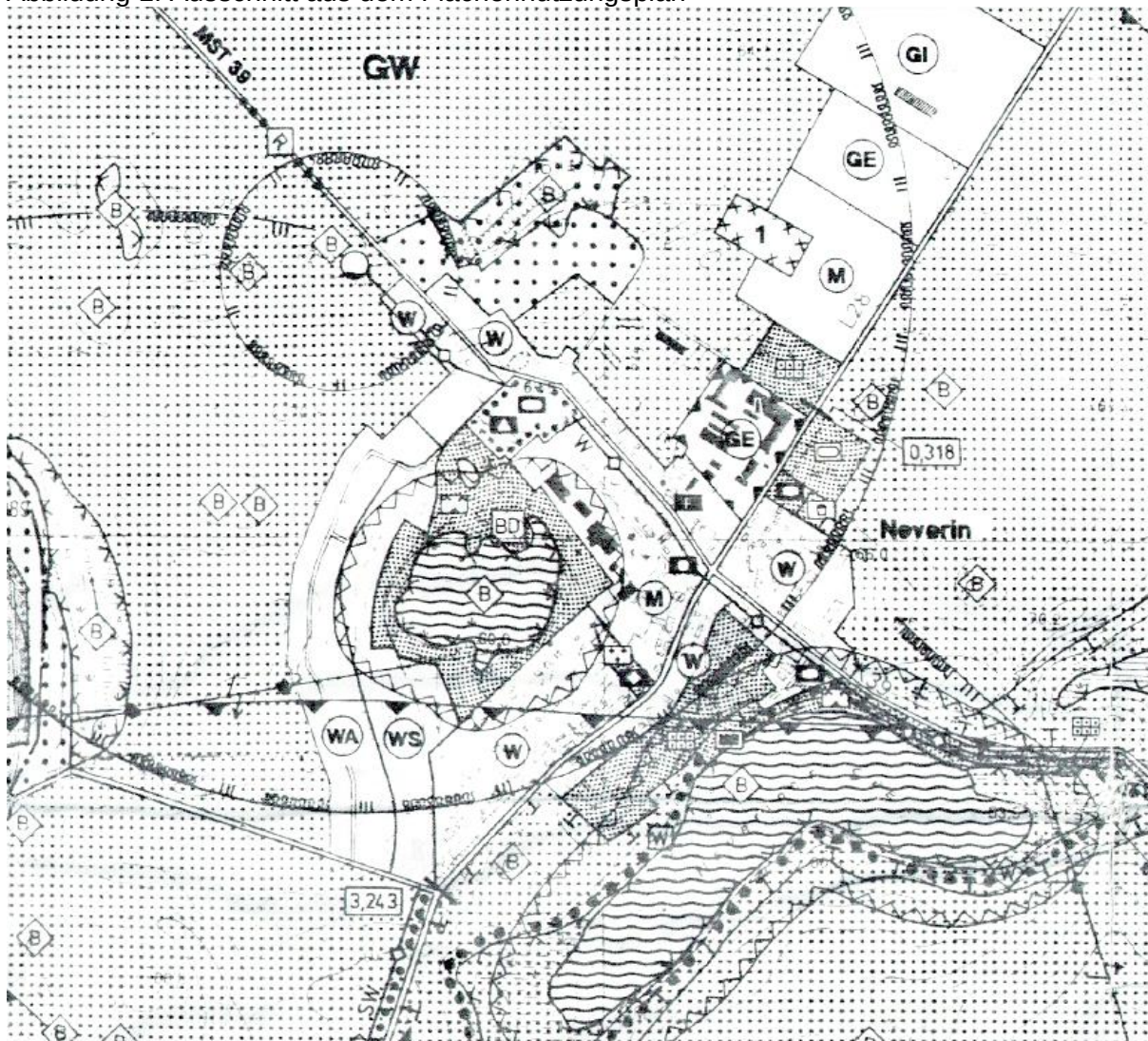
4.3 Flächennutzungsplan

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

Der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Lärmschutzzone des Flugplatzes wurden zwischenzeitlich aufgehoben.

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 Neverin ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung eines Eigenheims planungsrechtlich ermöglicht werden.

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.

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 0,4 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.

6.2 Verkehrsflächen

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

6.3 Grünflächen

Die Festsetzung zum Spielplatz wird gestrichen.

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

Im wirksamen Bebauungsplan wurde am Westrand eine Hecke zur Abgrenzung zum Landschaftsraum festgesetzt. Diese Hecke wird in 3 m Breite auch in der 3. Änderung festgesetzt.

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 Trollenhagen. Da diese Lärmschutzzonen zwischenzeitlich aufgehoben wurden, wird die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz in der 3. Änderung gestrichen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des wirksamen Bebauungsplans gelten unverändert fort.

6.8 Hinweise

6.8.5 Untere Denkmalschutzbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2021 hin, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind.

„Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. ... 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 Zu-stand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.“

Neverin,

Der Bürgermeister

Siegel

