

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Neverin

öffentlich
VO-35-BO-23-594

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin

1. Geänderter Aufstellungsbeschluss
 2. Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes
 3. Offenlegungsbeschluss
-

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 27.12.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

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

Sachverhalt

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. Anlass zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplans am 10.04.2019 war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“. Allerdings ist das Verfahren bisher nicht zu Ende geführt worden. Die zweite Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit dem vorhabebezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Solarpark an der BAB 20, Parkplatz Vier Tore Stadt“. Die zweite Änderung ist am 29.10.2023 wirksam geworden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Daher ist der FNP der Gemeinde Neverin entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ und Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ zu ändern. Gegenstand der 1. Änderung wird nun zusätzlich zum dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ auch die Übernahme der Festsetzungen des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Plangeltungsbereich wurde wegen des Bebauungsplans Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ nunmehr erweitert. Dieser geänderte Aufstellungsbeschluss kann nunmehr von der Gemeindevertretung in dieser Sitzung erneut gefasst wurde. Dieser geänderter Aufstellungsbeschluss ist erneut im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin und Amtsblatt Neverin Info bekannt zu machen.

Der aktuelle wirksame Flächennutzungsplan sieht Entwicklungsflächen für Wohnungsbau im Osten von Neverin im Anschluss an den Innenbereich sowie ein Mischgebiet im Außenbereich nördlich des Ortes vor. In Glocksin ist der ehemalige Gutshof als Mischgebiet dargestellt und steht größtenteils als Entwicklungsfläche zur Verfügung sowie kleine Bereiche am Südwestrand der Wohnbauflächen.

Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung soll der Hauptort Neverin sein, da hier die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen konzentriert sind. Aber auch der Ortsteil Glocksin soll sich entsprechend seinem Eigenbedarf weiterentwickeln können.

Der Änderungsbereich in der Ortslage Neverin umfasst den Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11, der aktuell noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und den Teil nördlich der Wohnblöcke, den die Gemeinde nicht mehr als Wohnbauflächenerweiterung vorsieht.

Der Änderungsbereich in Glocksin umfasst die ehemalige Gutsanlage, die im wirksamen Flächennutzungsplan noch als gemischte Baufläche dargestellt ist, und den südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 8, der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Bereich nordöstlich der Schlossstraße wird mit einbezogen, weil er als verbleibende gemischte Baufläche relativ klein ist und von Wohnnutzung geprägt.

Die Gemeinde Neverin plant im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 zehn Eigenheime in Glocksin. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 sind 13 altersgerechte Wohnungen vorgesehen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung nördlich der Wohnblöcke (hier sind die Erschließungsmöglichkeiten ungeklärt), die ursprünglich als Gartenland genutzt wurde, liegt brach und wird nunmehr in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt. Ebenso der Süden der ehemaligen Gutsanlage, der teilweise als Biotop geschützt ist, und von Gehölzen geprägt wird.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt:

Geänderter Aufstellungsbeschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt die geänderte Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin im Parallelverfahren, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, zu den Bebauungsplänen Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage“ und Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung für den Wohnungsbau auf 2 Standorten für 23 Wohneinheiten.
2. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut im Amtsblatt des Amtes Neverin ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes:

3. Der Vorentwurf (Anlage 1) über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin und die Begründung (Anlage 2), inklusive Umweltbericht, werden in der vorliegenden Fassung (Dezember 2023) gebilligt und beschlossen.

Offenlegungsbeschluss zum Vorentwurf

4. Der Vorentwurf über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neverin mit der Begründung ist zu frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. 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_Vorentwurf_Stand Dezember 2023 (öffentlich)
2	Anlage 2_Begründung Vorentwurf_Stand Dezember 2023 (öffentlich)