

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 sich 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.

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 Putzärer 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.

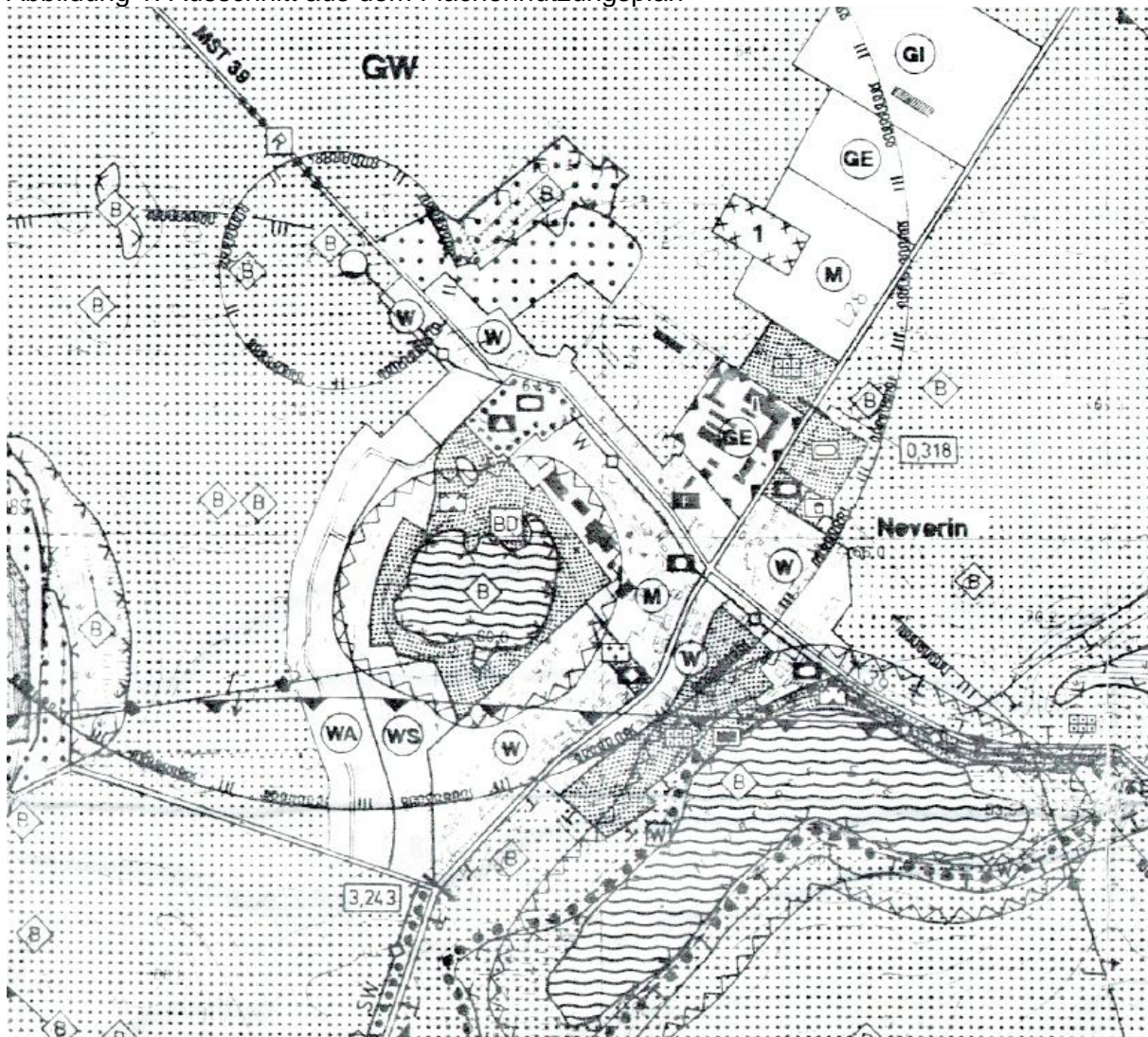
4.3 Flächennutzungsplan

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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.“

Neverin,

Der Bürgermeister

Siegel

