

**Gemeinde Neverin  
Der Bürgermeister**

## **Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ der Gemeinde Neverin**

### **Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ nach § 3 Absatz 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in öffentlicher Sitzung am 09.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ beschlossen.

Die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB. In diesem beschleunigten Verfahren wurde bisher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, 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 war nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls abgesehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m § 13a BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen für kleine Freiflächen im Außenbereich rechtswidrig sind. So können die Gemeinden laufende Verfahren im Außenbereich nicht wie bisher ohne Umweltprüfung weiterbetreiben, sondern müssen sie in ein Regelverfahren nach den §§ 1 ff. BauGB überführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ der Gemeinde Neverin ist somit, um die Wirksamkeit des Bebauungsplanes wiederherzustellen, von dem beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m § 13a BauGB in das Regelverfahren nach den §§ 1 ff. BauGB zu überführen.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf wurde am 12.07.2023 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und für die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Nach Erstellung des Umweltberichts ist in nunmehr eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen, auch wenn eine solche Beteiligung zuvor bereits gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Alternative 2, § 13a Absatz 2 Nummer 1, § 13b BauGB stattgefunden hat und sich die Inhalte des Plans auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der nachgeholtten Umweltprüfung nicht oder nur unwesentlich verändert haben.

Die Gemeindevertretung Neverin hat somit in der öffentlichen Sitzung am 13.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ mit Stand November 2023 einschließlich Begründung und dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist weiterhin die Schaffung von Baurecht für altersgerechtes Wohnen.

Das Plangebiet ergibt sich weiterhin aus dem nachfolgenden Übersichtsplan und umfasst die Flurstücke 129/12 (teilweise), 129/29, 129/30 (teilweise) und 129/31 (teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Neverin:



Der Geltungsbereich wird weiterhin wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Ackerflächen
- im Osten: durch Ackerflächen
- im Süden: durch die „Dorfstraße“ (Kreisstraße MSE 72)
- im Westen: durch die Wohnblöcke der Dorfstraße 1 bis 3 und 41a bis 41c.

Durch den nunmehr vorliegenden Umweltbericht sind folgende umweltrelevanten Informationen verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 20.10.2023  
Es wurden Änderungen bei den Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages gefordert. Es wurden Aussagen zum Niederschlagswasser gefordert.
- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 21.08.2023  
Die Gemeinde hat rechtswidrig den Klimaschutz nicht in die Abwägung eingestellt.
- BUND M-V e.V. vom 05.09.2023  
Der BUND Neubrandenburg rügt die Planung. Es wird die Erhaltung aller Gehölze im Plangeltungsbereich gefordert.
- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung  
BESTANDSAUFNAHME  
Schutzgut Mensch  
Das Gelände wird im Norden und Osten durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, im Westen durch Wohnbebauung (Plattenbauten) mit Grünflächen und im Süden durch Grünflächen, einen versiegelten Parkplatz, sowie Rad- und Fußweg begrenzt. Etwa 20 m südlich der Baufläche verläuft die Kreisstraße MSE72. Das Plangebiet ist durch Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens der Bebauung und der Kreisstraße, vorbelastet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Erholungswert auf.  
Schutzgut Flora:

Die Vorhabenfläche beansprucht hauptsächlich Ackerflächen und einen Streifen ruderaler Staudenflur. Die Gehölze im Plangebiet setzen sich aus Eschen, dünnstämmigen Obstbäumen, Sträuchern und ausgetriebenen Weidenstümpfen zusammen.

#### Schutzgut Fauna:

Die Gehölze und Bodenflächen des Untersuchungsraumes sind Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten.

#### Schutzgut – Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Lehmen/Tieflehmen mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss zusammen. Das Bodengefüge des Plangebietes ist anthropogen vorbelastet und aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gestört und verdichtet.

#### Schutzgut – Wasser

Die Fläche beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Grundwasser steht mit mehr als 10 m unter Flur an. Das Grundwasserleiter ist bedeckt und aufgrund des großen Flurabstandes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt.

#### Schutzgut – Klima/Luft

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland, den umliegenden Gehölzbestand und die Gewässernähe geprägt. Die Gehölze üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der benachbarten Gülle- und Sickergrube sowie der Kreisstraße und der Bebauung eingeschränkt. Offenland und Gewässer sorgen für Luftaustausch.

#### Schutzgut – Landschaftsbild

Das Gelände ist eben und flach. Strukturelemente sind kaum vorhanden. Es bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen zwischen Landschaft und Plangebiet.

#### Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“ ca. 1,4 km nördlich des Vorhabens. Die Wirkungen der Planung erreichen das GGB nicht.

#### PROGNOSE

##### Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, 0,64 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt.

##### Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 60 % zulässig. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen Sandacker und Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte verloren. Zwei Eschen werden zur Erhaltung festgesetzt. Die übrigen Gehölze können beseitigt werden. Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind Anpflanzungen in 3 m Breite vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ebenfalls zu bepflanzen.

##### Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt.

##### Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

##### Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen Sandacker, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und einzelne Sträucher und Bäume verloren. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind Anpflanzungen vorgesehen. Die biologische Vielfalt wird sich daher, trotz möglicher Versiegelungen, nicht signifikant verschlechtern.

- Artenschutzfachbeitrag

Grundlage des AFB war eine Potentialanalyse. Es wurden Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die bei Umsetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen.

Gemäß § 3 Absatz 2 wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erneut öffentlich unterrichtet; ihr ist erneut Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dazu wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ der Gemeinde Neverin“ mit Stand November 2023 mit der Begründung, inklusive Umweltbericht und mit dem Artenschutzfachbeitrag und den umweltrelevanten Stellungnahmen, in der Veröffentlichungsfrist vom

**12.02.2024 bis 22.03.2024**

erneut auf der Homepage des Amtes Neverin <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-neverin/bekanntmachungen> veröffentlicht.

Zusätzlich können die Planunterlagen im Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin während folgender Zeiten eingesehen werden:

dienstags	von 08:00 – 17:30 Uhr
mittwochs	von 08:00 – 12:00 Uhr
donnerstags	von 08:00 – 16:30 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung)

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an [k.wiedemann@amtneverin.de](mailto:k.wiedemann@amtneverin.de) übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

#### Datenschutzinformation

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Soweit es für die Bearbeitung Ihrer Stellungnahme erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSGVO i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c, e und 57 DSGVO befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns zur Bearbeitung Ihrer Stellungnahme zur Verfügung stellen oder von denen wir bei der Bearbeitung Kenntnis erlangen, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihrer Stellungnahme verwendet. Ihre personenbezogenen Daten werden Bestandteil der Originalakte der Satzung. Für die Behandlung der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung werden Ihre personengebundenen Daten anonymisiert. Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten haben oder eines Ihrer nachfolgenden Rechte geltend machen wollen, können Sie sich jederzeit unter [datenschutz@ego-mv.de](mailto:datenschutz@ego-mv.de) an unseren behördlichen Datenschutzbeauftragten (Gemeinsamer Datenschutzbeauftragter ZV eGo-MV, Eckdrift 103, 19061 Schwerin) wenden.

Sie haben folgende Rechte, um die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen:

- Sie haben das Recht, auf Anfrage Auskunft zu erhalten, ob und wie wir Ihre Daten verarbeiten (Art. 15 DSGVO).

- Sie haben das Recht, Berichtigungen oder Ergänzungen zu verlangen (Art. 16 DSGVO), falls wir falsche oder unvollständige Daten zu Ihrer Person verarbeiten.
- Sie können beantragen, dass wir Ihre personenbezogenen Daten löschen (Art. 17 DSGVO).
- Sie können beantragen, dass wir Ihre Daten speichern, aber nicht mehr verarbeiten dürfen (Art. 18 DSGVO).
- Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen (Art. 21 DSGVO).

Neverin, 14.12.2023

gez. Klose  
**Bürgermeister**