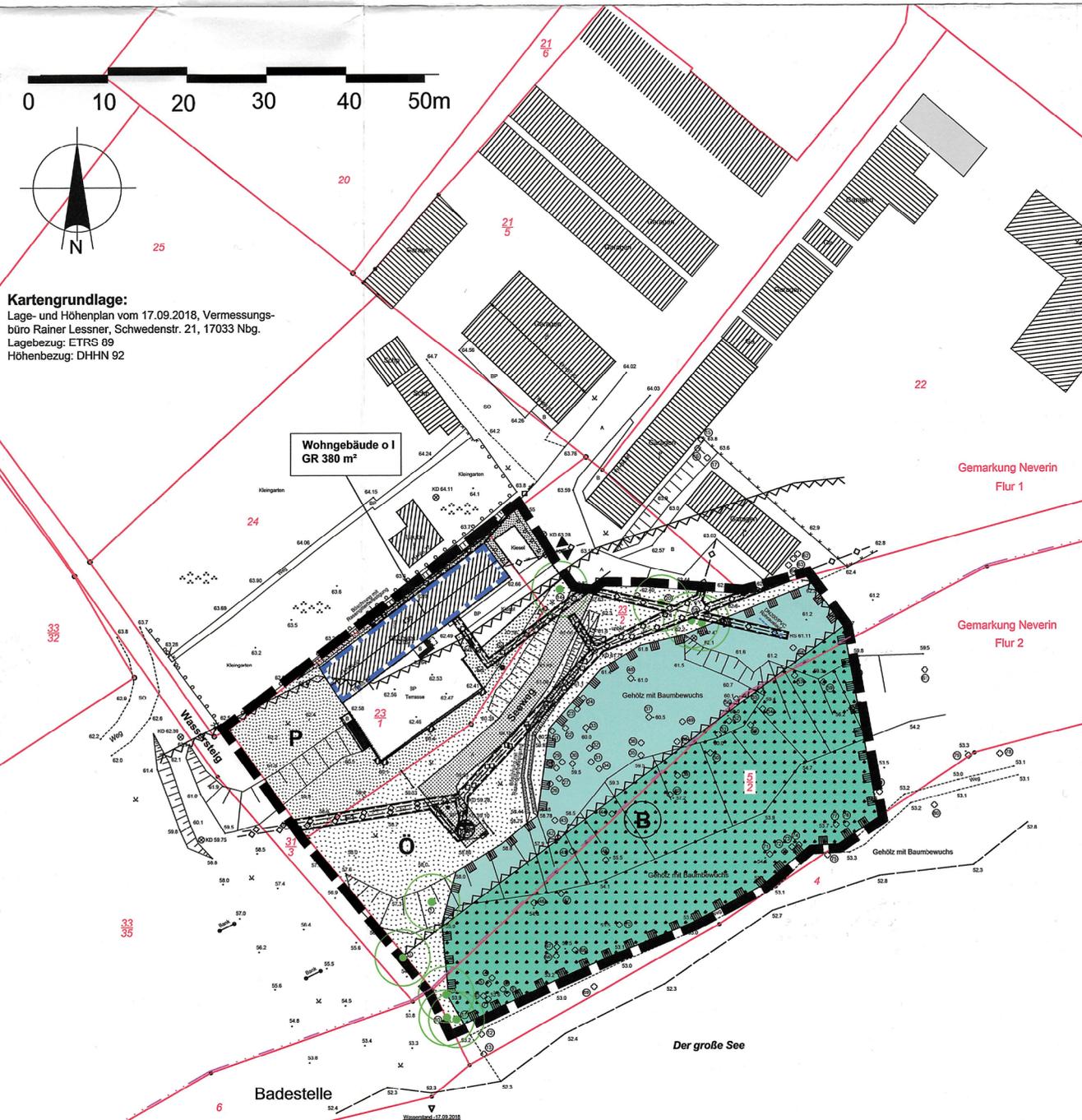


GEMEINDE NEVERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnanlage am See Neverin"



Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neverin vom 11.03.2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnanlage am See Neverin", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



PLANZEICHNUNG (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen		
Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
GR 380 m² Grundfläche mit Flächenangabe		§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
o offene Bauweise		§ 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenzen		§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
Verkehrsflächen /Anschluss an Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Verkehrsfläche		
Ein- / Ausfahrt		
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünfläche		
öffentliche Grünfläche		
sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		§ 9 Abs. 7 BauGB
Flächen für Nebenanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauG
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Flächen für Waldumwandlung (30m Bereich-Teilfläche 1)		
Fläche für Waldumwandlung (Restfläche Ufergehölze- Teilfläche 2)		
Pumpwerk		
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB
Flächen für Wald		§ 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / hier: 50 m Gewässerschutzstreifen 30 m Waldabstand		§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG M-V
Umgrenzung von Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts		
B - gesetzlich geschütztes Biotop		§ 18 NatSchAG M-V
gesetzlich geschützter Baum		
unterirdische Leitungen SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser, W-Wasser, FM-Fernmelde T - Telekommunikationslinien, E - Eitkabel (Lage unbekannt)		
Darstellungen ohne Normcharakter		
Flurgrenze		vorh. Gebäude
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer		
Bemaßung in Meter		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen zulässig. Zulässig ist die Unterbringung von max. 2 Wohnungen.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 21 BauGB)**
 - Auf den im Plan festgesetzten, mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen, werden folgende Rechte zugelassen:
 - F1- GFL-Recht zugunsten Nbg. Stadtwerke GmbH, medianet GmbH, TAB
 - F2- GFL-Recht zugunsten E.DIS Netz GmbH
 - F3- GFL-Recht zugunsten Deutsche Telekom Technik GmbH.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**
 - Fassaden**
 - Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; Fachwerk ist zulässig.
 - Verblendmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun/ rotgelb und weiß zulässig.
 - Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen in Form von massiven Mauern und blickdichten Zäunen sind nicht zulässig.
 - Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer**
 - die Fassaden nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 ausbildet
 - die Einfriedigungen nicht so wie in Punkt 3.1 geregelt, vornimmt.
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.
- Hinweise**
 - Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
 - Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Bei Feststellung der Betroffenheit ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises MSE ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten zu stellen; der Verlust ist entsprechend zu kompensieren.
 - Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzstreifen gem. § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wurde beantragt; mit Schreiben vom 26.06.2019 wurde die Naturschutzgenehmigung erteilt.
 - Die geplante Umnutzung der vorhandenen Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 1.619 m² Wald in eine andere Nutzung. Der Eingriff ist durch den Kauf von 5.100 Waldpunkten auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Kauf von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr. 22 "Buchhof" der Landesforst. Der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten vom 21.05.2019 liegt vor. Der Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V wurde gestellt.
 - Für die im Plangebiet liegenden Waldflächen, die Bestandteil des gesetzlich geschützten Biotops "Verlandungsbecken des Neveriner Sees südöstlich Neverin" sind, wird nach der Waldumwandlung die Nutzung "Naturentwicklungsraum" bestimmt.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Antrages des Vorhabenträgers und des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.03.2016.
- Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Auf der Grundlage des Vorentwurf (Stand: April 2017) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (durch Einwohnerversammlung am 18.07.2017), der Behörden und der Nachbargemeinden (mit Schreiben vom 7.06.2017).
- Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Neverin am 30.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 09.05.2019 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen über den Entwurf konnten außerdem während der öffentlichen Auslegung im Internet eingesehen werden. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach einer Ortsbegehung am 18.12.2019 zur Waldumwandlung (Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop) geändert. Zum geänderten Entwurf vom Dezember 2019 erfolgte am 20.12.2019 eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Neverin, 23.12.2019 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2020 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange abschließend geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 als Satzung beschlossen.

Neverin, 11.03.2020 *[Signature]* 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, 06.03.2025 *[Signature]* Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Neverin, 10. APR. 2025 *[Signature]* Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin", 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, sind am 26.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 ist mit Ablauf des 21.04.25 in Kraft getreten.

Neverin, 28. APR. 2025 *[Signature]* Bürgermeister

Gemeinde Neverin - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09
"Wohnanlage am See Neverin" (B-Plan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Phase: Satzungsbeschluss
 Datum: 11.03.2020
 M:1:500