

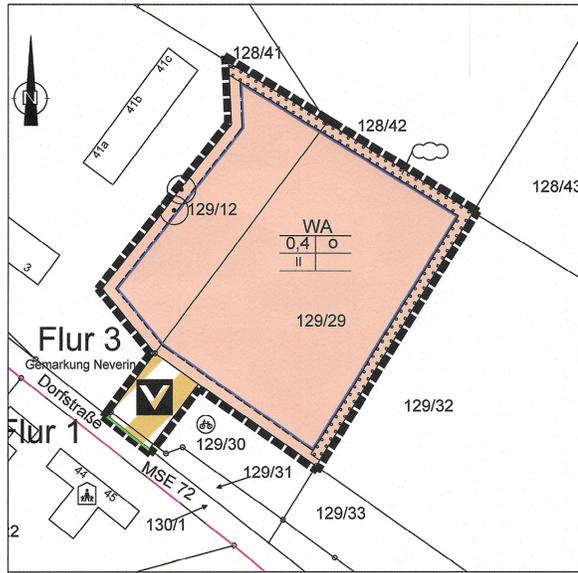
# SATZUNG DER GEMEINDE NEVERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Altersgerechtes Wohnen"

für das Gebiet am östlichen Ortsrand

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000

## TEXT (TEIL B)



Kartengrundlage: ALKIS Stand: 17.10.2022

## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen

—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
—	Verkehrsberuhigter Bereich	

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
—	Anpflanzen: Sträucher	
o	Erhaltung Einzelbaum	

#### 5 Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	--	------------------

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

129/29	Flurstück mit Flurstücksnummer
44	Gebäudebestand
—	Vorhandene Kläranlage

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.

### 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).

#### 2. Entwässerungsregelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB  
Zisternenpflicht  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe in das Oberflächengewässer „N7“ einzuleiten.

#### 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- 3.1 Heckenpflanzung entspricht G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Gemäß Anpflanzfestsetzung in der Planzeichnung sind 3 m breite Sichtschutzhecken, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden folgende Arten: Bäume der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Wildrosen. Bäume sind im Abstand von 10 m, Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen.
- 3.2 Pflanzung auf den Grundstücken entspricht G2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hassel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2 des AFB (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen.
- 3.4 Dachbegrünung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.  
Flachgeneigte Dächer (über 7 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen. Bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm sind die Flächen mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

#### 4. Solardachpflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solarmindestfläche angerechnet werden.

### II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V  
Unbeschichtete Kupfer-, Zink-, oder Titanzinkblechdächer sind generell nicht zulässig.

### III. Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

#### 2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte und Rodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämnungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche Pfähle mit Flutterbändern, Kurzmähnen der Flächen etc.) umzusetzen.
- V3 Ökologische Baubegleitung um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01.03.-31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch eine sachkundige Person auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst auch, dass vor Baubeginn das entsprechende Baufeld auf anwesende Bodenbrüter, Lurche und Reptilien zu untersuchen ist. Ggf. vorgefundene Lurche/ Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.

- V4 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

#### 3. Externe Kompensationsmaßnahme

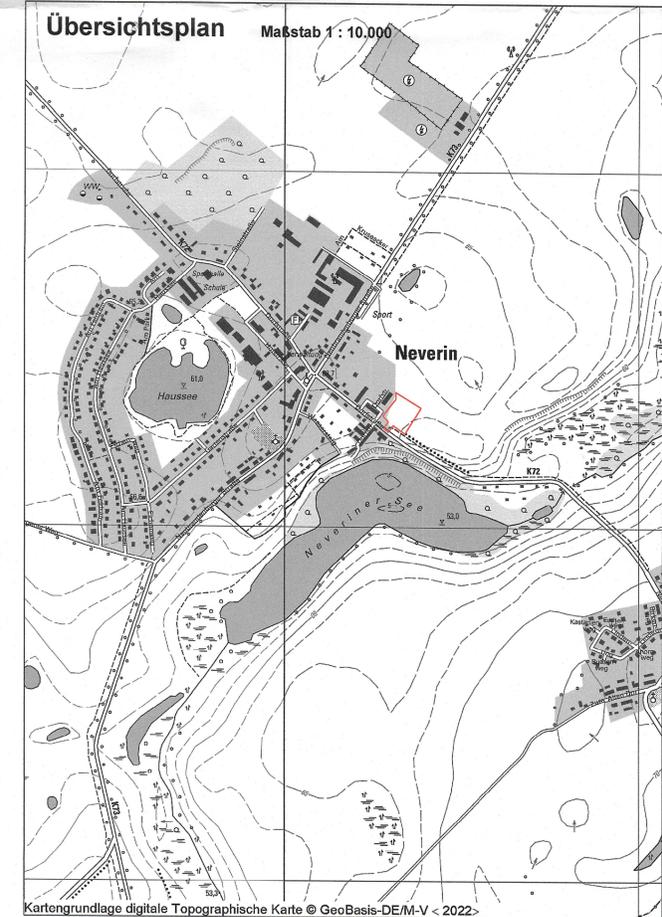
Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 7.463 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Verwendet wird das Okokonto MSE-047 „Naturwald Schöne Aussicht bei Usadel“ mit Erhöhung des Totholzanteils im Wirtschaftswald als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 23 km vom Eingriffsort entfernt.

#### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 09.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.11.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2022 bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ wurde am 12.07.2023 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ und die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 15.09.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2023 vom 29.07.2023 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Das Verfahren wurde auf das Regelverfahren umgestellt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ Stand November 2023 wurde am 13.12.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ Stand November 2023 und die Begründung inklusive Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag und die umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 20.12.2023 bis zum 22.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht, und vom 15.02.2024 bis 22.03.2024 auf dem Bau- und Planungsportal M-V eingestellt. Zusätzlich konnten die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom 15.02.2024 bis zum 22.03.2024 eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.01.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 01/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 20.12.2023 bis 22.03.2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt und vom 15.02.2024 bis 22.03.2024 auf dem Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die von der geänderten Planung (Stand 07/2024) betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 12. NOV. 2024... die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Neverin, den 13. NOV. 2024...  
Siegler Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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, den 11. NOV. 2024...  
Siegler Amtsleiter Kataster- und Vermessungsdienst
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ wurde am 12. NOV. 2024... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ wird hiermit ausgefertigt.  
Neverin, den 13. NOV. 2024...  
Siegler Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ 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 30. NOV. 2024... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2024 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 02. DEZ. 2024... in Kraft getreten.  
Neverin, den 02. DEZ. 2024...  
Siegler

## Satzung der Gemeinde Neverin über den Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ (Gemarkung Neverin Flur 3 Flurstücke 129/12 (teilweise), 129/29, 129/30 (teilweise) und 129/31 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12. NOV. 2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2022 >

## Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen"

der Gemeinde Neverin

Stand: Satzung Oktober 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann