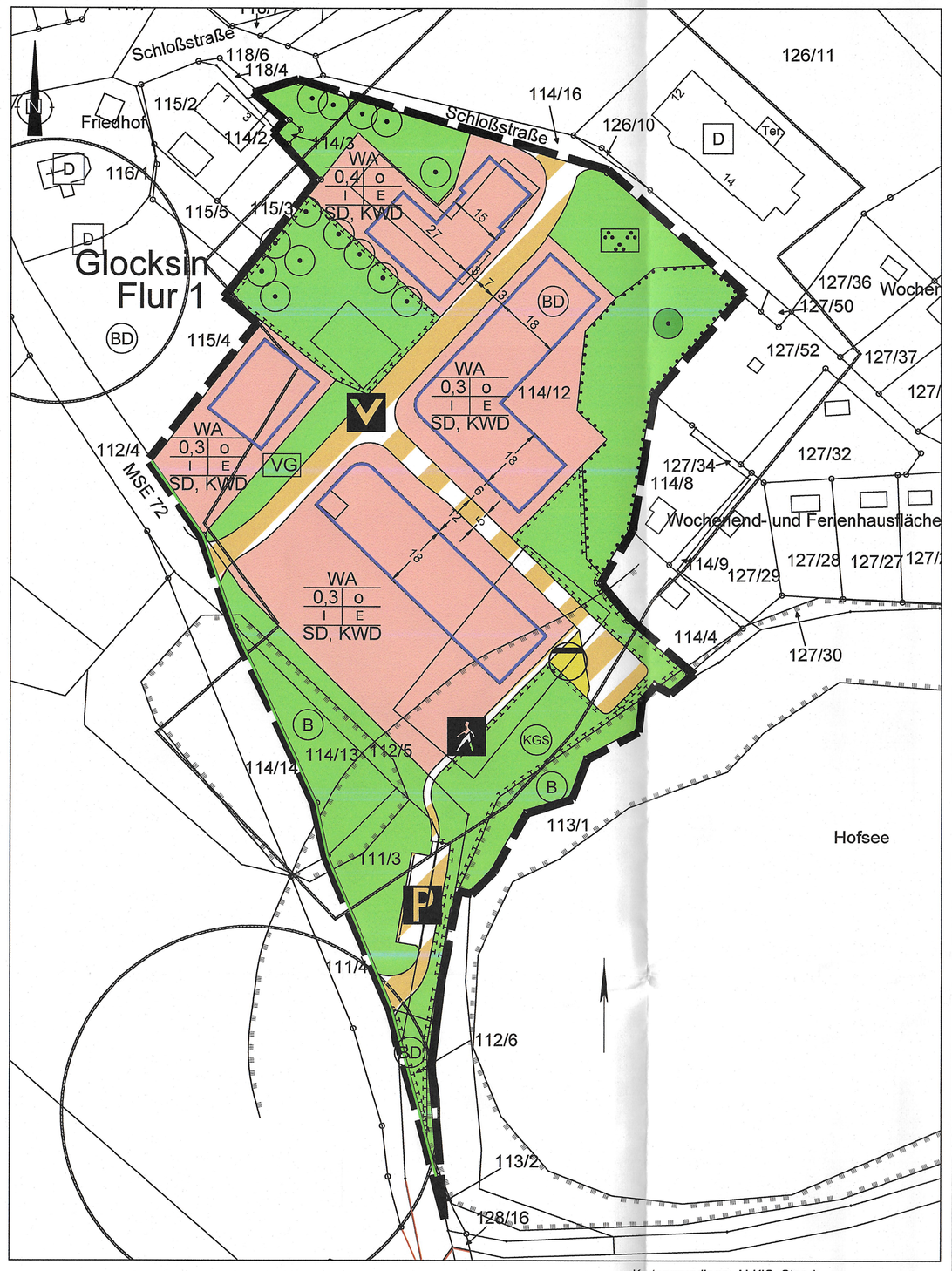
# SATZUNG DER GEMEINDE NEVERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Ehemalige Gutsanlage" OT Glocksin

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000




## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 in Nutzungsschablone oben — § 4 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl in Nutzungsschablone zweite Zeile links — § 16 Abs. 2 Nr, 1 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Nutzungsschablone dritte Zeile links — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**2. Bauweise, Baugrenzen** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O — offene Bauweise in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts — § 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig Nutzungsschablone dritte Zeile rechts

Baugrenze — § 23 BauNVO

**3. Verkehrsflächen** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Parkfläche — P
Fußweg
Verkehrsberuhigter Bereich

**4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Abwasser

## TEXT (TEILB)

### 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. Grünflächen**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Grundstückezufahrten zulässig.

**3. Entwässerungsregelungen**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB**
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

**4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
4.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3
Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen „Eiskeller", „Findlingsmauer" und „Artenschutzhaus" sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim „Eiskeller" ist von Bebauung freizuhalten.
4.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V4
Pro 200 m² Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen Äpfel: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Äpfel 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 5 m² Lavendel oder Sommerflieder) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
4.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V5
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
4.4 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.

**5. 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. Nachrichtliche Übernahmen

**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.

### IV. Hinweise

**1. 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. Oktober bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flachen. 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 Vergrämungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche Pfähle mit Flatterbändern, Kurzmähen der Flächen etc.) umzusetzen.
V2 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 gewähr-leisten, ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01.03.-31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch eine sach-kundige 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.

**2. Externe Kompensationsmaßnahmen**
Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 16.501 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" befinden. Verwendet wird das Ökokonto MSE-047 „Naturwald Schöne Aussicht bei Usadel" mit Erhöhung des Totholzanteils im Wirtschaftswald als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 23 km vom Eingriffsort entfernt.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.

5 Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Verkehrsgrün — VG

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
Erhaltung: Bäume
Erhaltung Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8 — § 9 Abs. 7 BauGB

SD, KWD — zulässige Dachformen: Satteldach und Krüppelwalmdach

### II. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — § 9 Abs. 6 BauGB
Schutzgebiete und Schutzobjekte:
Küsten- und Gewässerschutzstreifen — KGS
Biotop — B

BD — Bodendenkmal

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

114/12 — Flurstück mit Flurstücksnummer

1 3 — Gebäudebestand

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 16.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. „Ehemalige Gutsanlage" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2015 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 09/15 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die gemäß § 3 (1) BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 29.11.2017 vorgenommen.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.01.2018.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 04.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage", die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.08.2028 bis zum 02.10.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.08.2018 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 08/2018 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 10.01.2024 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" Stand 12/2023 beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" Stand 12/2023, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Informationen wurden in der Zeit vom 18.01.2024 bis zum 22.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet auf der Seite des Amtes Neverin veröffentlicht, und in der Zeit vom 15.02.2024 bis 22.03.2024 auf dem Bau- und Planungsportal M-V eingestellt. Zusätzlich erfolgte in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 22.03.2024 eine Auslegung der zu veröffentlichenden Unterlagen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am 27.01.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 01/2024. Diese Bekanntmachung war vom 18.01.2024 bis zum 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.

10. 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.

11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 22.01.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neverin, den 24. JAN. 2025

Siegel — Bürgermeister

12. 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.

Neverin, den 30.01.2025

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

13. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" wurde am 22.01.2025 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

14. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage" wird hiermit ausgefertigt.

Neverin, den 24. JAN. 2025

Siegel — Bürgermeister

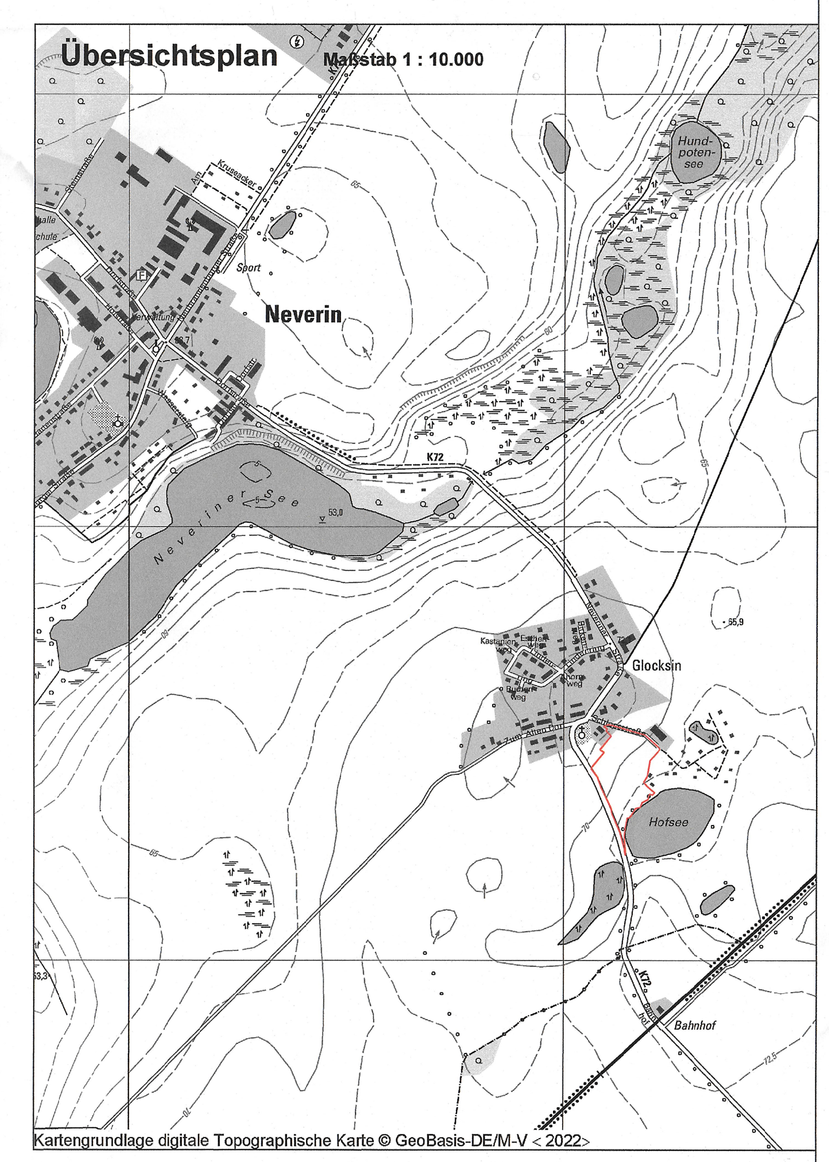
15. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22. FEB. 2025 durch Abdruck in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/25 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 88 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23. FEB. 2025 in Kraft getreten.

Neverin, den 24. FEB. 2025

Siegel — Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Neverin über den Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin" (Gemarkung Glocksin Flur 1 Flurstücke 111/3, 111/4 (teilweise), 112/5, 112/6 (teilweise), 114/3, 114/12 (teilweise) und 115/4)**
Aufgrund der § 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.01.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Ehemalige Gutsanlage Glocksin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Übersichtsplan** Maßstab 1 : 10.000




**Bebauungsplan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage" der Gemeinde Neverin**
**Stand: Satzung November 2024**
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann