

Gemeinde Neverin / Landkreis Meckl. - Strelitz

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

Eigenheime „Am Haussee“

Begründung zur Satzung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 VORBEMERKUNGEN

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / SONSTIGE ANMERKUNGEN

4.0 PLANUNGSINHALT / AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.0 UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ

6.0 PLAN ZUR SATZUNG

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. R. Nietiedt**
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, Juni 2011

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Inhalt ergibt sich aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2 a und § 4c BauGB.

Im Planverfahren wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs.3 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinde Neverin hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz – Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Den überwiegend von der Wohnnutzung geprägten inneren Ortsbereichen wurden im Flächennutzungsplan Darstellungen von „Wohnbauflächen“ (Darstellungen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung) zugeordnet. Für das Gebiet „Am Haussee“ erfolgten gemäß den Festsetzungen des B-Planes Darstellungen als „Kleinsiedlungsgebiet“ (Darstellungen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung).

Im Flächennutzungsplan werden die Darstellungen der besonderen Art der baulichen Nutzung zurück genommen und Darstellungen als „Wohnbauflächen“ vorgenommen.

Die Flächen bleiben in ihrer Hauptnutzungsart WOHNEN bestimmt; die Aufhebung der Satzung wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Der Flächenutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens in seinen Darstellungen berichtigt.

Kartengrundlage

Auszug Liegenschaftskarte Katasteramt, Gemarkung Neverin, Flur 1 und 2

Stand: 28.09.2010

Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzes über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufhebung.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit. Der Entwurf hat vom 11.04.2011 bis 16.05.2011 öffentlich ausgelegen; die Stellungnahmen der Behörden wurden eingeholt.

4.0 PLANUNGSINHALT / AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Planungsinhalt ist die Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 Neverin, Eigenheime „Am Haussee“.

Aufgehoben werden

- die Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A (Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise/ Baugrenzen/ Baulinien, Verkehrsflächen, Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sonstige Planzeichen)
- die Textlichen Festsetzungen (Teil B) und
- die örtlichen Bauvorschriften.

Das Plangebiet wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

Zukünftige Entwicklungen werden nach § 34 BauGB zugelassen.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung bleibt mit Aufhebung des B-Planes somit gewahrt.

5.0 UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ

5.1 Einleitung

Für das im Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr.2 Eigenheime „Am Haussee“ liegende Gebiet sollen die Festsetzungen des B-Planes aufgehoben werden und die Zuordnung zum im Zusammenhang bebauten Ortsbereich erfolgen.

Fachgesetze

§1 Abs.6 Nr.7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes wurden bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt; es ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB: Im B-Plan sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt worden; der Grünordnungsplan wurde zum Bestandteil des B-Planes erklärt.

§ 29 Abs.1 NSchAG M-V: Für die Aufstellung des B-Planes war § 19 LNatG (100m Gewässerschutzstreifen) maßgebend. Im Verfahren wurde mit den zuständigen Behörden das Einvernehmen zum Bauen im Abstand von 60m zum Haussee hergestellt.

Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“: Die Gemeinde Neverin liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Der Gemeinde Neverin wurde die Entwicklung der Wohnfunktion zuerkannt; das Vorhaben wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst entwickelt.

5.4 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 2 Neverin Eigenheime „Am Haussee“ werden für ein nunmehr vorhandenes bebautes Gebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben. Zukünftige Baumaßnahmen sind gemäß § 34 BauGB zu beantragen. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Rahmen der Bauantragstellung und Genehmigung geprüft. Die Grünbereiche am Haussee bleiben auch zukünftig erhalten.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass die Entstehung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nicht erkennbar ist. Zukünftigen Umsetzungen nach § 34 BauGB stehen dauerhaft zwingenden Vollzugshindernissen nicht entgegen.

Neverin, 30.06.2011

