

Gemeinde Neverin

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung
Neverin

Niederschrift

ordentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neverin

Sitzungstermin:	Mittwoch, 02.07.2025
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	20:00 Uhr
Ort, Raum:	KTO Neverin, Neubrandenburger Straße 50 A, 17039 Neverin

Anwesend

Vorsitz

Ines Frenzel
Karsten Kosin
Marita Klohs

Mitglieder

Christian Brück

entschuldigt

Sven Kleinke

Gäste: Holger Witthaus

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.03.2025
- 4 Bericht Ausschussvorsitz
- 5 Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich von Neverin“ VO-35-BO-25-674-1
 1. Aufstellungsbeschluss
 2. Beschluss zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages
 3. Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Vorentwurfes
 4. Beschluss zur Übertragung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB an einen Dritten gemäß § 4b BauGB
 5. Beschluss zur Beantragung der Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 5 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
- 6 1. Satzung zur Änderung der Satzung zur Regelung des Kostenersatzes für die Einsätze und Leistungen der öffentlichen Feuerwehr der Gemeinde Neverin VO-35-BO-25-675
- 7 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neverin im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich von Neverin“ VO-35-BO-25-676
 1. Aufstellungsbeschluss
 2. Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Vorentwurfes
 3. Beschluss zur Übertragung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB an einen Dritten gemäß § 4b BauGB
- 8 Informationen zur zukünftigen Haushaltsplanung VO-35-Fi-25-665
- 9 Anfragen der Ausschussmitglieder

Nichtöffentlicher Teil

10	Aufhebung des Beschlusses VO-35-Fi-24-618 Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Flurstücke 47/2, 47/4, Flur 1, Gemarkung Glocksinn	VO-35-Fi-24-618-1
11	Verkauf einer Teilfläche aus dem Flurstücks 22, Flur 1, Gemarkung Neverin oder Verkauf des gesamten Flurstücks - Grundsatzbeschluss zum Verkauf - Erstellung Verkehrswertgutachten	VO-35-ZD-25-679

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung

Durch den Vorsitz wird die Sitzung eröffnet und die Ausschussmitglieder sowie der Gast begrüßt. Die Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß zur Sitzung eingeladen.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Die Tagesordnung wird unter Streichung der TOP 5 und 7 sowie Einfügung des Berichts Ausschussvorsitz im nichtöffentlichen Teil als neuer TOP 9 einstimmig angenommen. Die restlichen Tagesordnungspunkte ordnen sich entsprechend ein.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.03.2025

Die Niederschrift der Ausschusssitzung vom 05.03.2025 wird einstimmig genehmigt.

4 Bericht Ausschussvorsitz

Die Vorsitzende berichtet über folgende Sachverhalte.

Feuerwehr-Neubau

Juni 2025 - LOS 5 – Verkehrsanlagen, Regenentwässerung, Schmutzwasser sowie Grünanlagen, Umverlegung Gas- und Trinkwasserleitung. Hinweis, dass jeden Donnerstag um 10 Uhr die Bauberatung Vorort stattfindet.

KTO-Konzept

Start der Bauarbeiten im April 2025. Bauende des Pumptrack ist Ende August 2025 geplant. Asphalt kommt in der 29. KW. Weiteren Leistungen (Parkplatz usw.) werden nun ausgeschrieben. Hinweis, dass jeden Donnerstag um 11 Uhr die Bauberatung Vorort stattfindet.

Erneuerung Dorfstraße Neverin

Beginn der Straßenbauarbeiten für das fehlende Teilstück der Kreisstraße an der Grundschule begonnen. Abschluss innerhalb von nur 1 Woche geplant und Erfüllung sehr wahrscheinlich.

Radwegebau

Bericht über der Teilnahme an der Fachveranstaltung am 20. März 2025 der AGFK MV in Rostock. Im Mittelpunkt stand die Rad- und Nahmobilität mit Werkzeugkasten für Rad- und Nahmobilitätskonzepte; digitale KI-Assistenz für Radkonzepte sowie Leitfaden für Fahrradstraßen in MV.

Bericht über die Landesförderprogramme: „MV tut was“, wie bspw. „Klima.mobil“, „Dorfklima.Werkstatt“ u.a.

Die Ausschussmitglieder befürworten, dass wir uns Unterstützung in der Sache einholen sollten und die Planung von Radwegen aus Glocksin in Richtung Neuenkirchen sowie aus Neverin in Richtung Trolenhagen für die Nahmobilität der Bürger wichtig sind.

Natur im Garten

Noch keine Aktivität.

Anfrage aus der letzten Sitzung

Anfrage zur baurechtlichen Zulässigkeit der Bauten in der Gartenanlage in Richtung Rossow wurde an das Amt zur Prüfung weitergeleitet.

Solarpark

Ausführlicher Bericht über die Teilnahme am Kommunalnetzwerk MV am 25. Juni 2025 in Vietgest mit umfassender Erörterung der dort eingeholten Informationen und ausgetauschten Erfahrungen.

Der Bauausschuss berät dazu und verfasst die als Anlage beigefügte Vor- /Nachteile-Liste (Anlage 1) für die Entscheidung der Gemeindevertretung. Im Ergebnis rät der Ausschuss dazu, einen Aufstellungsbeschluss zunächst nicht zu fassen, da die Novellierung des Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz MV andere rechtlich zulässige Möglichkeiten der Teilhabe für Bürger, Gemeinde und Investor vorsieht und das Inkrafttreten des neuen Gesetzes laut Auskunft des Wirtschaftsministeriums MV an den Aufstellungsbeschluss geknüpft sein wird. D.h. mit erfolgtem Aufstellungsbeschluss gilt für die Gemeinde Neverin der aktuell gültige (alte) Rechtsstand.

5	1. Satzung zur Änderung der Satzung zur Regelung des Kostenersatzes für die Einsätze und Leistungen der öffentlichen Feuerwehr der Gemeinde Neverin	VO-35-BO-25-675
----------	--	------------------------

Die Vorsitzende führt zum Sachverhalt aus. Es wird zur Abstimmung übergegangen und einstimmig das Folgende beschlossen:

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin die 1. Satzung zur

Änderung zur Regelung des Kostenersatzes für die Einsätze und Leistung der öffentlichen Feuerwehr der Gemeinde Neverin zu beschließen. Die Änderung tritt rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft.

6 Informationen zur zukünftigen Haushaltsplanung

VO-35-Fi-25-665

Die Information zum zeitlichen Vorziehen der Haushaltsplanung und der damit verbundenen früheren Planung der Investitionen wird vollständig verlesen und der Ausschuss in Kenntnis gesetzt.

7 Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

8 Aufhebung des Beschlusses VO-35-Fi-24-618 Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Flurstücke 47/2, 47/4, Flur 1, Gemarkung Glocksın

VO-35-Fi-24-618-1

Die Vorsitzende führt zum Sachverhalt aus. Es wird zur Abstimmung übergegangen.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin die Aufhebung des gefassten Beschlusses (VO-35-Fi-24/618) zum Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Flurstücke 47/2, 47/4, Flur 1, Gemarkung Glocksın, da für den geplanten Trassenverlauf die erforderlichen naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Genehmigungen nicht erteilt wurden.

9 Bericht Ausschussvorsitz

Die Vorsitzende berichtet über folgende Sachverhalte. Der Ausschuss beschließt, dass über die Einzelthemen eine Abstimmung erfolgen soll.

Grundschule Neverin

Da die Grundschule in Neverin das Ortsbild prägt und ein Um- bzw. Neubau für die Gemeindeentwicklung Neverins relevant ist, wird über den Stand der derzeitigen Planungen berichtet. Der Ausschuss sieht derzeit keine Einwände und befürwortet eine Sanierung.

Antrag auf Abweichung Einfriedung

Es liegt ein Antrag auf Abweichung von Festsetzungen vom B-Plan Nr. 2 zur Höhe der Einfriedung durch einen straßenseitigen Sichtschutzzaun mit einer geplanten Höhe von 1,40 bis 1,80 m und damit über der zulässigen Höhe von max. bis zu 0,8 m je nach Art der Ausführung für den Lindenring 3 in Glocksın vor. Die beantragte Befreiung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Der Ausschuss berät sich und fasst folgenden Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung einstimmig den Antrag auf Abweichung abzulehnen, da kein Grund für eine Ausnahme gesehen wird.

Bauantrag für die Errichtung eines Modulbaus

Es lag bereits ein Antrag auf Errichtung eines Modulbaus für den Eichenweg 28 in Neverin vor, der im Jahr 2022 genehmigt wurde. Es geht nun um die Verlängerung dieses Antrags.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung einstimmig dem Verlängerungsantrag zuzustimmen.

Bauantrag zur Errichtung von zwei Carportanlagen mit Abstellräumen

Es liegt ein Bauantrag für die Neveriner Straße 2b/2c in Glocksin vor. Es gibt weder einen Bebauungsplan noch eine Satzung. Die übrigen Kriterien sind erfüllt.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung einstimmig dem Antrag zuzustimmen, wenngleich die Vorgehensweise des Antragstellers (zunächst unter Vorgabe von Tatsachen verfahrensfreie Baufertigstellung mit anschließender Bauantragstellung) auf Unbehagen stößt.

Frau Frenzel verlässt die Sitzung.

Herr Kosin übernimmt den Vorsitz und die Protokollführung.

- | | | |
|-----------|---|--|
| 10 | Verkauf einer Teilfläche aus dem Flurstücks 22, Flur 1, Gemarkung Neverin oder Verkauf des gesamten Flurstücks | VO-
35-
ZD-
25-
679 |
| | - Grundsatzbeschluss zum Verkauf | |
| | - Erstellung Verkehrswertgutachten | |

Grundsätzlich gibt es keine Einwände für den Verkauf des gesamten Flurstücks, da wir als Gemeinde keinen Plan haben zur Nutzung. Das Konzept der zukünftigen Nutzung/Umgestaltung liegt vor (Anlage 2). Die Zufahrt (Seestrasse) sollte breit genug bleiben (mindestens 7m).

Grundsätzlich gibt es ebenfalls keine Einwände für den Verkauf von Teilstücken aus dem Flurstück mit denselben Bedingungen.

Des Weiteren empfiehlt der Bauausschuss eine Grundstücksbewertung durch einen Gutachter in Auftrag zu geben. Aufgrund von Altlasten (Kita, Garagen, usw.) muss ein Unabhängiger den Verkaufswert ermitteln. Ist auch für zukünftige Interessenten wichtig.

Vorsitz:

Schriftführung:

Ines Frenzel
Karsten Kosin (nur TOP 10)

Ines Frenzel
Karsten Kosin (nur TOP 10)

Vor- und Nachteile für die Gemeinde Neverin beim Schaffen von Baurecht für eine große Freiflächen-Photovoltaikanlage

Vorteile

a. für die Gemeinde

- **Einnahmen:** Der Anlagenbetreiber zahlt Gewerbesteuer, von der die Gemeinde anteilig profitiert. Die Gemeinde kann bis zu 0,2 Cent pro eingespeister kWh erhalten – ohne eigene Investitionen.
- **Imagegewinn:** Die Gemeinde positioniert sich als klimafreundlich und fortschrittlich.
- **Keine finanziellen Risiken:** Die Gemeinde hat keine Betreiber- und Eigentümerrolle - ihr entstehen keine Kosten oder Haftungsrisiken.
- **Möglichkeit der Zweckbindung:** Die Einnahmen können gezielt für nachhaltige oder gemeinwohlorientierte Projekte eingesetzt werden, z.B. Feuerwehr oder energetische Sanierungen.

b. für die Einwohner

- **Mögliche finanzielle Beteiligung:** Bürgerbeteiligungsmodelle können Vorteile bringen.
- **Regionale Wertschöpfung:** Kurzfristig durch Planung/Bau, langfristig durch Wartung/Pflege.
- **Günstiger lokaler Strom:** Betreiber könnte regional vergünstigten Stromtarif anbieten (Bürgerstrom).
- **Novellierung des BürGemBetG MV:** Nach Inkrafttreten der geplanten Neuregelung wird es mehr Möglichkeiten zur Teilhabe geben (Achtung: Aufstellungsbeschluss entscheidet darüber, welches Recht anzuwenden ist).

c. für die Umwelt

- **CO₂-Einsparung:** PV-Anlagen leisten einen Beitrag zur CO₂-Einsparung.
- **Flächenaufwertung möglich:** Bei guter Planung kann die Fläche ökologisch aufgewertet werden (Blühstreifen, Schafbeweidung, Insektenhabitate).
- **Geringe Bodenverdichtung:** Im Vergleich zu Gewerbeansiedlungen bleibt der Boden meist weitgehend wasserdurchlässig.

Nachteile

a. für die Gemeinde

- **Planungsaufwand:** Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltprüfung etc. ist arbeits- und kostenintensiv. Kosten können über einen städtebaulichen Vertrag auf den Investor umgelegt werden.
- **Politisches Risiko:** Unzufriedenheit in der Bevölkerung kann zu Vertrauensverlust führen.
- **Fehlender Bedarf:** Gemeinde hat bereits dem Bau einer große PV-Anlage zugestimmt. Auch bei Verdopplung des Stromverbrauchs übersteigt die Anlage den erforderlichen Bedarf in der Gemeinde - mit großem Abstand.

b. für die Einwohner

- **Eingeschränktes Mitspracherecht:** Bürger können sich zwar beteiligen (Bauleitplanverfahren), haben aber kein Mitspracherecht – Konfliktpotential bei kontroversen Themen.
- **Beeinträchtigung des Landschaftsbilds:** Vor allem bei naturnahen Lagen kann die Anlage als störend empfunden werden.
- **Verlust von Naherholungsräumen** in der Natur.
- **Ungleichheit der Vorteile:** Die EEG-Zahlungen fließen an die Gemeinde. Landwirte und Investoren erzielen die Gewinne. Dies kann soziale Spannungen erzeugen.

c. für die Umwelt

- **Flächenkonkurrenz:** Landwirtschaftlich genutzte Böden können verloren gehen, was langfristig die regionale Ernährungssicherheit beeinträchtigen kann.
- **Verlust von Lebensräumen:** wenn keine naturschutzgerechte Gestaltung erfolgt.
- **Landschaftszerschneidung:** Störung ökologischer Zusammenhänge bei ungünstiger Standortwahl.
- **Hoher Verbrauch an Ressourcen** bei wenig Effekt. Wenn Strom zur Wärmeerzeugung benötigt wird, hilft die PV-Anlage meist nicht.

Aktueller Bestand



Variante 1 (ohne Zukauf von Flst. 22)



Variante 2 (Zukauf anteiliges Flst. 22)



Variante 3 (Zukauf gesamtes Flst. 22)

